

Kiinteistöportfolio

Sini Kautto

Opinnäytetyö
Toukokuu 2015

Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma
Matkailu-, ravitsemis- ja talousala



JYVÄSKYLÄN AMMATTIKORKEAKOULU
JAMK UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES



Tekijä(t) Kautto, Sini	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 11.5.2015
	Sivumäärä 79	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty:
Työn nimi Kiinteistöportfolio		
Koulutusohjelma Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Minna Tunkkari-Eskelinen, Soili Partanen		
Toimeksiantaja(t) Osuuskauppa Keskimaa, Kiinteistötoiminnot		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia konkreettinen kiinteistösalkku, johon valittiin oikeita kiinteistöjä arvioitavaksi. Tehtävänä oli arvioida kiinteistöjen arvonmuodostamisen menetelmiä ja prosessia sekä muodostaa kiinteistösalkusta yhtenäinen kokonaisuus. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Osuuskauppa Keskimään Kiinteistötoiminnot.</p> <p>Tutkimus toteutettiin yhdistämällä kvantitatiivisia ja kvalitatiivisia menetelmiä. Tutkimuksen pääosassa oli kvalitatiiviseen menetelmään perustuva sisällönanalyttinen tutkimusmenetelmä, jossa kirjallisia ja laskennallisia tietoa käsiteltiin laadullisesti. Opinnäytetyön aineisto perustui Osuuskauppa Keskimään Kiinteistötoimintojen sisäisiin asiakirjoihin, tilastoihin ja kirjanpitoon. Tietoperusta hankittiin yrityksen ulkopuolelta kirjallisuudesta, artikkeli- ja tutkimuslähteistä, laskentakaavoista ja tilastotiedoista.</p> <p>Opinnäytetyö jakautuu julkiseen osaan ja toimeksiannon osaan. Opinnäytetyön julkinen osa sisältää kiinteistön arviointiprosessin, arviointimenetelmien ja kiinteistösalkun analysointia. Opinnäytetyön varsinainen toimeksianto ja tutkimus sekä sen tulokset on määritelty salaisiksi liitetiedostoiksi, joita ei sisällytetty opinnäytetyön julkiseen osaan. Näin siksi, että tutkimuksen sisältö on niin lähellä yrityksen ydinstrategiaa. Opinnäytetyöllä on potentiaalisia jatkotutkimuksen mahdollisuuksia, esimerkiksi tutkimus ammattikiinteistösijoittajan nykypäivän vaatimuksista kiinteistön ominaisuuksiin liittyen.</p>		
Avainsanat (asiasanat) kiinteistö, kiinteistöportfolio, kiinteistön arvioiminen, arviointimenetelmä,		
Muut tiedot Opinnäytetyön tutkimuksen sisältö ja lopputulokset ovat määritelty salaisiksi 31.12.2024 asti.		



Author(s) Kautto, Sini	Type of publication Bachelor's thesis	Date 18.5.2015
		Language of publication: Finnish
	Number of pages 79	Permission for web publication:
Title of publication Real Estate Portfolio		
Degree programme Degree programme in Service Management		
Tutor(s) Tunkkari-Eskelinen, Minna; Partanen, Soili		
Assigned by Osuuskauppa Keskimaa, Kiinteistötoiminnot (S-Group Keskimaa, Facility Management)		
<p>Abstract</p> <p>The objective of the thesis was to build a concrete real estate portfolio, in which already existing properties for evaluation were chosen. The task was to evaluate the valuation methods and process of the real estates as well as to form a uniform entity of the portfolio. The commissioner of the thesis was Osuuskauppa Keskimaa, the Department of Facility Management.</p> <p>The research was implemented by mixing up the quantitative and qualitative methods. The main method was a content analysis, the aim of which was to evaluate literal and numeric information in a qualitative way. The data was based on the internal documents of the Osuuskauppa Keskimaa Facility Department. The theoretical base was acquired from literature, articles and research documents, calculation forms and statistics from outside of the company.</p> <p>The thesis was divided into the public and the commission part. The public part included analyses of a real estate's valuation process, valuation methods and the real estate portfolio. The actual commission and the research as well as the results of the thesis are classified, which were not included in the public part. That is due to the fact that the content of the research was so close to the company's core strategy. There are many potential possibilities for further research, for example a research of today's demands of a professional investor concerning the features of real estates.</p>		
Keywords/tags (subjects)		
real estate, real estate portfolio, valuation of real estate, valuation approach		
Miscellaneous The content and results of the research part of the thesis are classified until 31.12.2024.		

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	4
2	Osuuskauppa Keskimaa	5
3	Tutkimusmenetelmät ja aiheen rajaus	6
4	Kiinteistöportfolio käsitteenä	8
5	Kiinteistöportfolion sisältö	9
6	Kiinteistön arvonmuodostusprosessi.....	12
6.1	Toimeksiannon kuvaus	13
6.2	Alustava analyysi ja tiedon hankinta	14
6.2.1	Yleinen tieto	14
6.2.2	Yksityiskohtainen tieto	20
6.2.3	Kilpaileva tarjonta-kysyntä tilanne.....	20
6.2.4	Visuaalinen analysointi.....	21
6.3	Kiinteistön paras ja tuottavin käyttö	22
6.4	Maapohjan arvonmuodostuminen	23
6.4.1	Kauppa-arvomenetelmä.....	24
6.4.2	Tontin arvon laskeminen rakennusoikeuden mukaan.....	25
6.4.3	Toissijaiset tontin arvonmuodostusmenetelmät	26
6.5	Kiinteistön arviointimenetelmät.....	27
6.5.1	Kiinteistön yleiset arviointiperusteet	30
6.5.2	Kauppa-arvomenetelmä.....	33
6.5.3	Tuottoarvomenetelmä	34
6.5.4	Kustannusarvomenetelmä	39
6.6	Kiinteistön arvion loppuun saattaminen - Arviointilauseke	49
7	Kiinteistösalkun johtaminen	50

7.1	Kiinteistöjen toimenpideohjelma	52
7.2	Kiinteistöportfolion luominen myyntitarkoitukseen	53
8	Yhteenveto	55
9	Pohdinta ja työn jatkokehittämisen mahdollisuudet	56
	Lähteet	58
	Liitteet	62
	LIITE 1. Salainen liitetiedosto	62
	LIITE 2. Salainen liitetiedosto	62
	LIITE 3. Salainen liitetiedosto	62
	LIITE 4. RAKLI:n e-Kyy hanke, alaliitteet	63
	Alaliite 1. Kiinteistön tiedotus	63
	Alaliite 2. Tontin tiedotus	64
	Alaliite 3. Rakennuksen tiedotus	65
	Alaliite 4. Huoneiston tiedotus	67
	Alaliite 5. Vuokra-alueen tiedotus	68
	Alaliite 6. Sopimuksen perustietojen tiedotus	69
	Alaliite 7. Arvotietojen tiedotus	74
	Alaliite 8. Taloudellisen toteutuman tiedotus	75
	Alaliite 9. Yhteystietojen tiedotus	76
	Alaliite 10. Kassavirtatietojen ilmoitus	77
	LIITE 5. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto 2014: rakentamattomat kiinteistöt	78
	LIITE 6. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto 2014: rakennetut kiinteistöt	79

Kuviot

Kuvio 1. Havainnollistava toiminta-aluekartta.....	21
Kuvio 2. Esimerkki tuottoarvomenetelmän nykyarvon laskutoimituksesta (Martikainen & Martikainen 2006, 28, muokattu).	36
Kuvio 3. Kiinteistöjohtajan tehtävät (Leväinen 2013, 36).	51

1 Johdanto

Tutkimuksen toimeksiantajana toimii Osuuskauppa Keskimaan Kiinteistötoiminnot. Aihe saatiin vuoden 2014 työharjoittelun jälkeen, kun nykyisen taloustilanteen heikentymisen ja kaupallisen volyymin supistuessa tilanteiden ennakoimisen merkitys korostui. Siksi havaittiin tarve luoda pohjaa kiinteistöjen hallitulle luopumiselle ja menetelmiä kiinteistöjen arviointiin. Tutkimuksella on myös yhteiskunnallista, eritoten valtakunnallista merkitystä, sillä aikaisempia tutkimuksia suomeksi on niukasti tai ne ovat suppeita.

Osuuskauppa Keskimaan toimintatavat ja liiketoimintamalli ovat tulleet tutuiksi jo yli viisi vuotta kestäneellä työurallani. Työharjoittelussa tehtävänä ollut kiinteistöjen kuntokartoittaminen ja pitkän tähtäimen, eli PTS-suunnitelman tekeminen, tukivat tutkimuksen toteutusta.

Tutkimuksen tavoitteena on laatia Osuuskauppa Keskimaalle strateginen kiinteistösalkku, joka sisältää mahdollisimman kattavat tiedot ja laskelmat kiinteistösalkkuun valittavista yksittäisistä kiinteistöistä. Tutkimuksessa salkun kiinteistöjä tarkastellaan erillisinä yksikköinä, koska jokaisella kiinteistöllä on yksilölliset ominaisuudet, taustat ja ympäristötekijät, jotka vaikuttavat arvonmäärittämiseen. Tarkoituksena on myös tarkastella kiinteistösalkkua kokonaisuutena ja määrittää salkulle arvio kokonaisyhtymämyyntihinnasta ja sijoittajan tuotto-odotuksesta. Opinnäytetyö sisältää paljon strategiatietoja, minkä vuoksi tutkimuksen sisältö ja lopputulokset ovat määriteltävä salaisiksi.

Opinnäytetyö koostuu näin ollen kahdesta eri osasta: toimeksiannosta ja opinnäytetyön julkisesta osasta. Toimeksiannon osuus on eittämättä suurempi niin määrällisesti kuin myös merkityksellisesti sekä oman henkilökohtaisen oppimisen, että kehittämisen kannalta. Julkinen opinnäytetyö esitetään kiinteistön arvioijan näkökulmasta.

2 Osuuskauppa Keskimaa

Osuuskauppa Keskimaa kuuluu S-ryhmään ja on yksi kahdestakymmenestä S-ryhmän alueosuuskaupasta. S-ryhmän omistaa yli 2 miljoonaa asiakasomistajaa. S-ryhmä koostuu alueosuuskaupoista, jotka omistavat Suomen Osuuskauppojen keskuskunnan, eli SOK-yhtymän. (S-ryhmän organisaatorakenne n.d.)

Asiakasomistajia Keskimaalla on yli 115 500, ja sen vuosimyynti oli vuonna 2014 noin 724 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos 14 miljoonaa euroa (Thusberg 2014, kalvosarja). Liikeideana on tuottaa asiakasomistajille palveluja ja etuja asiakasomistajille sekä kilpailukykyinen hintataso. Keskimaan visiona on olla halutuin ja hyödyllisin (S-kanava n.d.).

Osuuskauppa Keskimaan kiinteistötoimintoja hoitaa nelihenkinen kiinteistötiimi. Lisäksi kiinteistötiimin kanssa työskentelee kymmeniä eri sidosryhmiä, joita ilman kiinteistöjen ylläpito olisi mahdotonta. Kiinteistötoimintojen päätehtävänä on tukea toiminnallaan ydinliiketoimintaa. Tehtäviin kuuluvat muun muassa kiinteistö- ja maaomaisuuden hallinnointi, isännöinti, sisäisten ja ulkoisten vuokrien laskuttaminen, ulkoisten palveluntuottajien kilpailutus, kiinteistöprojektien hallinnointi ja johtaminen, oman toiminta-alueensa jatkuva havainnointi ja toiminnan kehittäminen.

Keskeiset strategiset linjaukset ja suuret investoinnit päätetään Osuuskauppa Keskimaan hallituksessa. Muuten kiinteistötoiminnot toimivat itsenäisesti omana yksikkönään hallinnoiden Keskimaan kiinteistöomaisuutta, johon kuuluu 104 toimipaikkaa ympäri Keski-Suomea (Keskimaan toimintakatsaus 2013).

3 Tutkimusmenetelmät ja aiheen raja

Työssä käytetään tutkimusmenetelmänä sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista menetelmää. Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimusmenetelmä, tarkoittaa ilmiön tarkastelua numeraalisesti. Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä, pyrkii ymmärtämään tietyn ilmiön syvällisempää tarkoitusta ja merkitystä esimerkiksi haastatteluiden avulla. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Kvantitatiivista tutkimusmenetelmää käytetään keräämällä paljon numeraalista tilastotietoa kiinteistöjen yksilöllisistä tiedoista ja mittauksista. Tietoa kerätään myös kiinteistöjen sijaintipaikkakunnista: väestöennusteista, työllisyyslukemista ja muuttotrendeistä. Lisäksi kiinteistöjen arvioinnissa käytetään erilaisia laskentatapoja ja indeksejä.

Suurin osa tutkimuksesta on tehty numeraalisia arvoja käyttäen, mutta suuressa osassa ovat myös kvalitatiiviset sisällön- ja dokumenttianalyttiset tutkimusmenetelmät. Sisällönanalyttisessä tutkimuksessa analysoidaan dokumentteja, asiakirjoja, laskentakaavoja ja muita tutkimuksia. Sisällönanalyysi kuuluu kvalitatiivisiin menetelmiin. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 105.)

Opinnäytetyön aineisto perustuu Osuuskauppa Keskimaan Kiinteistötoimintojen sisäisiin asiakirjoihin ja kirjanpitoon. Tietoperusta pohjautuu alan kirjallisuuteen, artikkeleihin ja tutkimuslähteisiin, laskentakaavoihin ja tilastotietoon, joita analysoidaan laadullisesti. Opinnäytetyön taustatyö kaikkine haastatteluineen ja kokouksineen toimemaksiantajan ja opinnäytetyön ohjaajien kanssa voidaan laskea kuuluvaksi kvalitatiiviseen osaan. Laadullista tutkimusmenetelmää, esimerkiksi syvähaastattelua, on vaikea sisällyttää tutkimukseen, sillä aihe on lähellä jokaisen kiinteistöyrityksen ydinstrategiaa. Yksikään yritys ei anna salassa pidettävää tietoa toisen yrityksen käyttöön. Haastattelun tulokset ovat jo ennustettavissa, eikä syvällisempää haastattelua ole tarpeen toteuttaa.

Koska aihe pohjautuu osittain yrityksen ydinstrategiaan ja sisältää paljon salassa pidettävää materiaalia, on opinnäytetyön toimeksiannon sisältö ja lopputulokset määriteltävä salaisiksi. Opinnäytetyön aihealue on todella laaja, ja siihen vaikuttavat monet asiat. Aiheen laajuuden vuoksi opinnäytetyöstä on jouduttu rajaamaan pois tärkeitäkin osa-alueita.

Opinnäytetyön julkisesta osasta on jätetty pois kiinteistösijoittajan profilointi, nykyisessä maailman- ja kansantaloudessa vallitsevat pankkien lainojen korot ja niiden vaikutusten analysointi kiinteistökauppaan, kiinteistön ylläpitokustannuksien vaikutukset tuotto-odotukseen ja kiinteistön arvoon sekä yksittäisten kiinteistöjen vaatimat korjauskustannukset ja niiden vaikutuksien analysointi kiinteistön arvoon. Niiden huomioiminen olisi ollut tutkimuksessa mielenkiintoinen lisä, mutta opinnäytetyöstä olisi tullut liian laaja. Mahdollisten remontoitien kustannusten, määrän ja laadun arvioiminen olisi muutoinkin ollut vaikeaa, koska tutkimustyö ja analysointi vaatisivat paljon erityistietoa nykyisen koulutusohjelman ulkopuolelta. Myös sijoittajan yhtiömuodon vaikutukset verotukseen jätettiin pois, koska niiden laskenta olisi teettänyt huomattavan paljon lisää työtä.

4 Kiinteistöportfolio käsitteenä

Kiinteistöportfolio, jota kutsutaan myös kiinteistösalkuksi ja kiinteistöjen toimenpideohjelmaksi, tarkoittaa käsitteenä lähes samaa asiaa kuin sijoitussalkku. Kuitenkin kiinteistösalkku sisältää nimensä mukaisesti vain kiinteistöjä. Maailman johtava, rahastojen luokitukseen ja tutkimiseen erikoistunut *Morningstar* -yhtiö määrittelee sijoitussalkun seuraavalla tavalla:

Sijoitussalkku on yhdistelmä osakkeita ja rahasto-osuuksia tai muita sijoitusinstrumentteja

Sijoitussalkku sisältää tyypillisesti erilaisia rahastoja, osakkeita, asiakirjoja, joukkovelkakirjoja, kiinteistöjä ja niin edelleen. Tätä kutsutaan hajauttamiseksi. Sijoittaja haluaa maksimoida tuoton, ja korkeimmat tulot saadaan parhaiten korkeariskisistä rahastoista. Kiinteistöt kuuluvat yleisesti ottaen vakaampiin sijoituskohteisiin, joten sijoitussalkun riski alenee, kun salkku sisältää myös kiinteistöjä. (Fabozzi & Markowitz 2011, 18, 48–49; Nartea & Eves 2010, 198–199.)

Tässä tutkimuksessa kiinteistösalkulla tarkoitetaan salkkua, joka koostuu vain ja ainoastaan kiinteistöistä. Kiinteistö käsitetään usein pelkäksi rakennukseksi, mutta siihen kuuluvat rakennuksen lisäksi myös maapohja, muut rakennelmat ja rakennuksen laitteet (Leväinen, K. 2013). Suomen kiinteistönmuodostamislain 2 §:ssä määritellään kiinteistö käsitteenä seuraavasti (L 12.4.1995/ 554):

Tässä laissa tarkoitetaan kiinteistöllä sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanottun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

Yksinkertaistetusti kiinteistö koostuu tontista ja rakennuksesta (Kiinteistösijoittaminen 2012, 3). Kiinteistöportfolion kiinteistöt voivat sijaita eri paikkakunnilla ja jopa eri maissa ja maanosissa. Kiinteistösalkun koko voi vaihdella muutamista kiinteistöis-

tä useisiin satoihin, jopa tuhansiin riippuen yrityksestä ja yrityksen koosta ja luonteesta. (Johnson 2012).

Kiinteistösalkku kuuluu osaksi kiinteistöjohtamista ja on siten ammattilähtöistä liiketoimintaa. Kiinteistösalkun kokoelmaan voi kuulua eri käyttötarkoitukseen tarkoitettuja kiinteistöjä, mutta yleensä se sisältää vain liikekiinteistöjä, koska niistä saadut tuotot ovat suuremmat (Babb 2008).

Liikekiinteistöihin kuuluvat sellaiset tilat ja kiinteistöt, joissa ensisijaisesti harjoitetaan jonkinlaista liiketoimintaa. Niihin lukeutuvat muun muassa toimistotilat, teollisuustilat, hotellit, erikoistilat ja muut liiketilat. (Leväinen 2013.)

5 Kiinteistöportfolion sisältö

Kiinteistösalkku sisältää siis yksittäisistä kiinteistöistä muodostuvan kokoelman. Kiinteistöportfolion sisältöä on vaikeaa ymmärtää, jos ei ole aikaisemmin nähnyt sellaista. Silloin käsitys portfolion sisällöstä voi jäädä hämäräksi. Aluksi portfoliota kannattaa ajatella kasana papereita, joissa on tietoja kiinteistöistä. Se on samanlainen portfolio kuin esimerkiksi työnhakuun luotu portfolio, jossa on tietoja työnhakijasta, koulutuksesta, työkokemuksesta, todistuksista ja niin edelleen. Periaatteessa kiinteistöportfolio on samanlainen kuin työnhakuportfolio sisältöä lukuun ottamatta.

Kiinteistösalkusta on olemassa niin monta eri muotoa kuin on tekijää. Salkun ulkomuoto voi vaihdella paljon paperisista versioista tietokoneversioihin. Nykypäivänä käytetään lähestulkoon vain tietokoneversioita, joihin numeraalisen tiedon syöttäminen ja laskeminen onnistuu helposti. Vaikka salkun ulkomuoto vaihtelisikin, jokainen salkku koostuu samoista osista. Kun esimerkkinä käytetty työnhakuportfolio sisältää lyhyen ansioluettelon, työtodistukset, koulutodistukset, mahdollisesti aikaisemman työn aikaansaannokset ja muut kunniamaininnat sekä tärkeät dokumentit, kiinteistöportfoliokin sisältää sille ominaiset dokumentit.

Kiinteistöportfolio sisältää tyypillisesti ainakin kaksi osaa: kiinteistöjen yhteenvetokuvauksen ja jokaisen kiinteistön yksittäisen arviointianalyysin. Kiinteistöjen yhteenvetokuvauksessa ovat kaikkien kiinteistöjen keskeiset numeraaliset tiedot ja arvot, joista nähdään kiinteistöportfolion kokonaisuusluvut, muun muassa koko kiinteistöportfolion yhteenlaskettu arvo. Yksittäisten kiinteistöjen arviointianalyysit vievät kiinteistöportfoliosta suurimman tilan ja eniten aikaa. Arviointianalyysissa tyypillisesti perustellaan arviointimenetelmien valintaa, arviointiin vaikuttavia ja huomioitavia tekijöitä, ympäristön vaikutuksien arviointia ja luonnollisesti siinä toteutetaan myös itse arvon laskenta.

Jos kyse on kiinteistöjen toimenpideohjelmasta, joka tarkoittaa säännöllistä arvon seuranta ja sen johtamista, voi portfolio sisältää mahdollisesti myös kiinteistöjen arvonseuranta-aulukon. Taulukossa voidaan nähdä kiinteistöjen arvon muuttuminen usean vuoden ajalta, joko vanhentumisen aiheuttaman lasku tai remontoinnin aiheuttama arvonnousu. Ammattimaisessa portfolion johtamisessa portfolioon voidaan sisällyttää säännöllinen arvio kiinteistöjen arvon kehityksestä ja tulevaisuuden näkökulmasta.

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n mukaan kiinteistösalkun tulee sisältää vähintään perustiedot yrityksestä ja yksittäisistä kiinteistöistä. Tiedoissa pitää olla nimet, tunnuksat, osoitteet, kiinteistön rakennusvuosi, peruskorjausvuosi, rakennuksen ja tontin pinta-ala ja käyttötarkoituseritelmat. Salkun pitää sisältää myös kiinteistöjen taloudellisia toteutumia, joista esillä täytyy olla vähintään potentiaalinen tuotto-odotuslaskelma, mahdollisena lisänä kiinteistön ylläpitokustannuslaskelma sekä lähitulevaisuudessa toteutettavien investointien määrä, laatu ja hinta. Näiden tietojen lisäksi salkun pitäisi sisältää tiedot vuokraustavasta sekä tiedot vuokrahinnasta, myyntihinnasta ja kiinteistön arvonmäärityksen perusteista. (Liite 4.)

RAKLI ry teetti vuonna 2004 hankkeen nimeltä *Kiinteistösalkun yhteiset ydintiedot* (e-Kyy -malli), jonka tuloksena kehittyi kiinteistöjen tiedonmäärityksen malli. Hankkeen tarkoituksena oli kehittää kiinteistö- ja etenkin kiinteistösijoitusallalle yhtenäinen tapa ilmoittaa kiinteistöjen tiedoista. Se mahdollisti vertailun kiinteistöjen välillä. RAKLI ry:n julkaisema kiinteistösalkun yhteiset ydintiedot – malli, sisältäen tiedonantotau-

lukot kiinteistökohteesta, tontista, rakennuksesta, huoneistosta, vuokra-alueesta, sopimuksen perustiedoista, arvotiedoista, taloudellisesta toteutumasta, yhteystiedoista ja mahdollisesta kassavirtatiedoista löytyvät opinnäytetyön liitteestä 4.

Hanke on ollut erittäin tarpeellinen, sillä aikaisemmin vastaavanlaista valtakunnallista yhtenäistä ilmoitusmenetelmää ei ole ollut olemassa. E-Kyy -malli täyttää mallissaan kansainvälisiä määräyksiä ilmoittamisesta, jolloin siitä on hyötyä myös Suomen rajojen ulkopuolella. Malli on tuotettu etenkin kiinteistön omistajan näkökulmasta. Mallin todetaan edistävän merkittävästi yritysten joustavuutta ja tehokkuutta, lisäävän avoimuutta ja vertailukykyä, mahdollistavan erilaisten tietojärjestelmien yhteensopivuuden ja pienentävän riskiä. Malli on tuotettu kiinteistöalalla toimivien yritysten, kiinteistösijoittajien ja kiinteistöjen käyttäjien kesken. (Kiinteistötiedon viikkotiedote 2004, 21.)

Vaikka e-Kyy malli onkin nimellisesti hyödyllinen väline tehdessä kiinteistön arviointia, niin täytyy muistaa, että malli on kuitenkin vain suositus ja sellaiseksi se todennäköisesti jää ilman poliittista säädöstä sen käytöstä. Mallia ei ole myöskään markkinoitu paljon, joten se ei ole erityisen helposti löydettävissä. Silti malli on hyvä lähtökoh- ta kiinteistön myymiselle niin yrityksen, yhdistyksen kuin myös yksityishenkilön käyt- töön. On vielä kuitenkin otettava huomioon, että kyseessä oleva malli on yli kymme- nen (10) vuotta vanha, joka voi johtaa vanhentuneeseen tietoon. Kuitenkin kriittisellä tarkastelulla mallia voidaan käyttää vielä tänäkin päivänä.

6 Kiinteistön arvonmuodostusprosessi

Kiinteistön arvonmuodostusprosessi etenee tietyin askelin. Kansainvälisten arviointistandardit 2005 (2007, 159) määrittelee kiinteistön arvonmuodostusprosessin sisältävän seitsemän (7) vaihetta: tehtävän määrittelyn, alustavan analyysin teon ja olennaisen tiedon keräämisen, parhaan ja tuottavimman kiinteistön käytön analysoinnin, maan arvon määrittämisen, kiinteistön arviointimenetelmän valinnan ja määritetyn arvon raportoinnin.

Kansainväliset arviointistandardit ovat alkuperäisesti kehitetty IVSC:n (International Valuation Standards Council) toimesta Iso-Britanniassa, Lontoossa. IVSC on itsenäinen, ei-voittoa tavoitteleva yksityinen yritys. IVSC:n tavoitteena on julkaista laadukkaita arviointimenetelmiä ja ohjeistuksia usealle eri alueille ja hyödykkeille tarkoituksenaan yhdenmukaistaa kaikkialla maailmassa käytetyt arviointimenetelmät, jotta tulokset olisivat vertailukelpoisia. [About The International Valuation Standards Council (IVSC) n.d.]

IVSC:n työ on tärkeää varsinkin globalisaation aikaansaaman maapallon ”kutistumisen” vuoksi. Kansainvälistä kauppaa käydään yhä enenevässä määrin ympäri maailmaa, joten yhdenmukaiset ja vertailukelpoiset arviointimenetelmät ovat todella tarpeellisia.

Tässä työssä on käytetty päälähteenä ja työn pohjana Kansainvälisten arviointistandardien kiinteistön arvioinnin prosessikuvausta. Opinnäytetyö tutkii, analysoi ja myötäilee samaa arviointiprosessia, kuin Kansainväliset arviointistandardit 2005, mutta sen vaiheita tarkastellaan kriittisesti muiden tutkimuksien ja oman asiantuntijanäkökulman kautta.

6.1 Toimeksiannon kuvaus

Ellei arviointitehtävää määritellä tarpeeksi yksityiskohtaisesti, tuloksena voi olla esimerkiksi väärin valittu arviointimenetelmä, joka johtaa vääriin tuloksiin. Tehtävän määrittäminen on koko arviointiprosessin onnistumisen edellytys. Tehtävän määrittelyvaiheeseen, kuuluu kohdekiinteistön ominaisuuksien määrittäminen: millainen kiinteistö on kyseessä, kuinka vanha kiinteistö on, ja niin edelleen. Toisin sanoen arvioijan tulee ymmärtää kiinteistökohtaiset perustiedot. Tämän lisäksi arvioijan tulee määritellä kiinteistöoikeudet. Kiinteistöoikeudet määrittävät omistajan oikeudet käyttää ja kehittää kiinteistöä (29.7.1977/603, § 1 & 2, 49).

Seuraavaksi tulee määritellä arvioinnin käyttötarkoitus. Mihin arviointia siis käytetään? Erilaiset käyttötarkoitukset, esimerkiksi kiinteistön myynti ja omavalvonta, ovat kaksi täysin erilaista näkökulmaa, ja arvioinnin tulee näin ollen perustua määriteltynä näkökulmaan.

Kun on selvitetty mihin tarkoitukseen arviointi tehdään, määritellään kiinteistölle arvolaji. Yleisin ja etsityin arvolaji kiinteistömarkkinoilla on markkina-arvolaji. Markkina-arvo tarkoittaa tavoitelluuta arvonmääritysmuotoa kiinteistölle, ja mille tahansa muulle hyödykkeelle. Kiinteistöjen tapauksessa se tarkoittaa kohdekiinteistön alueella vallitsevaa markkina-arvoa, jota voidaan soveltaa suoraan kohdekiinteistön arvonmäärittämisessä, mikäli tuotetta markkinainformaatiota on saatavilla. Vastakohtainen arvolaji markkina-arvolle olisi ei-markkina-arvoinen arvolaji. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje 1, 165).

Tämän jälkeen määritellään kiinteistön arvopäivä, joka tarkoittaa kiinteistön arviointijakson viimeistä päivää, jota kiinteistön arviointi koskee, sekä raportoinnin palautuspäivämäärää. Yleensä kiinteistöjen arvoa arvioidaan viiden ja kymmenen vuoden välillä. Tämän jälkeen määritellään toimeksiannon tarkoitus, eli määritellään kuinka laajasti arviointi tulee tehdä, jotta se palvelisi arvioinnin käyttötarkoitusta. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje 1 & 9, 160, 246).

Viimeiseksi määritellään muut mahdollisesti rajoittavat ehdot kiinteistön arvioimisessa, jolla tarkoitetaan tilanteesta ja olosuhteista johtuvia esteitä, jonka vuoksi arviointi voi rajoittua (Mts. 160). Esimerkiksi arviointia voi rajoittaa jokin eturistiriita arvioijan ja toimeksiantajan välillä tai muuta vastaavaa.

6.2 Alustava analyysi ja tiedon hankinta

Alustavaa analyysia tehtäessä täytyy hankkia tietoa analysoinnin kohteesta. Alustavaan analyysiin sisältyy kolme komponenttia: yleinen, yksityiskohtainen ja kilpaileva tarjonta-kysyntä tilanne. Komponenttien kuvailun lisäksi niitä on havainnollistettu esimerkein Suomen ympäristöön ja kuvitteellisiin tilanteisiin.

6.2.1 Yleinen tieto

Yleinen analyysi käsittää kiinteistön alueen sosiaaliset, taloudelliset, hallinnolliset ja ympäristölliset vaikuttajat kiinteistön arvoon (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje 1, 159). Tietoa voidaan hakea muun muassa paikakunnan julkisesta hallinnosta, tilastokeskukselta, julkaisuista, artikkeleista ja niin edelleen.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaaliin ympäristötekijöihin lukeutuvat julkiset liikennejärjestelyt, julkiset rakennukset ja tilat, alueen yleinen turvallisuus ja alueen kehittämissuunnitelmat, alueella toimivat yritykset ja erilaisten toimialojen variaatio, maa- ja metsätalous sekä saastuminen (Suzuki & Meng 2003, 4.). Sosiaaliin ympäristötekijöihin lukeutuvat tässä tapauksessa myös asukasluvut, väestöennusteet, muuttoindeksit, työllisyysluvut ja niin edelleen.

Julkiset liikennejärjestelyt vaikuttavat aina kiinteistön arvoon. Sijainnin valinta on tässä hyvin tärkeässä osassa. Hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat enemmän asiakkaita, kun kulkeminen on helppoa. Julkiset rakennukset ovat myös suuressa osassa kiinteistön arvon määrittästä varsinkin liiketoiminnan kannalta. Esimerkiksi kunnan

järjestämä terveydenhuoltoyksikkö tuo potentiaalisia asiakkaita lähiympäristölle, joka hyödyttää myös liiketoimintaa. Kuluttajat hakeutuvat asumaan paikkoihin, joissa palveluita on tarjolla lyhyen matkan päässä. Näistä tärkein palvelu on varmastikin terveystalveluiden läheisyys.

Alueen yleinen turvallisuus tarkoittaa paikkakunnalla vallitsevaa statusta alueen turvallisuudesta. Turvallisuus voi liittyä yleiseen tunteeseen, kaupunkikuvaan, ihmisten käyttäytymiseen, petoeläinten läsnäoloon tai muuhun vastaavaan. Turvallisuuden periaatteita noudattaen rakennetulla alueella ketään ei suljeta pois, vaan pyritään siihen, että paikkakunta on avoinna sekä fyysisesti, että asenteellisesti jokaiselle (Mäkeläinen on turvallinen rakennettu ympäristö? N.d).

Alueiden kehittämisellä pyritään vahvistamaan alueen kilpailukykyä, edistämään taloudellista tasapainoa ja tätä kautta liiketoimintaa, joka johtaa työllisyyden kasvuun. Tarkoituksena on myös parantaa kansalaisten elinympäristöä, hyvinvointia, osaamista sekä ylläpitää ja kehittää kestävästä alue- ja yhdyskuntarakennetta. (Alueiden kehittäminen 2014, työ- ja elinkeinoministeriö.)

Alueen kehittämissuunnitelmiin liittyvät myös turvallisuuteen liittyvät periaatteet, jotka tulisi ottaa huomioon suunnitelmien laadinnassa. Liiketoimintakiinteistöille kehitys voi olla hyvää tai huonoa. Tämä riippuu kuitenkin paljon liiketoiminnasta ja sen sijainnista. Esimerkiksi keskusta-alueen kehittämisen seurauksena ajotien muuttaminen kävelykaduksi voi olla huono sellaisen liiketoiminnan näkökulmasta, joka vaatisi asiakkaiden saapumista autolla tai jollain muulla moottoriajoneuvolla.

Tällainen negatiivinen muutos voi tapahtua esimerkiksi suurien kodinkoneiden myymäläliikkeen näkökulmasta. Pienemmät liikkeet hyötyvät tästä, kun kuluttajat kulkevat ohitse ja sitä kautta pistäytyvät heräteostoksille. Itse liikekiinteistön arvo ei välttämättä muutu tällaisen muutoksen vuoksi, ellei kyseessä ole sellainen liikekiinteistö, jonka tilat on varta vasten suunniteltu, esimerkiksi tässä tapauksessa suurten kodinkoneiden liikkeeksi. Yleensä alueen kehittämisen yhteydessä alueen elinvoimaisuus ja houkuttelevuus kasvavat, jonka myötä kiinteistön arvo nousee.

Alueella toimivat yritykset ja toimialat vaikuttavat myös arvonmuodostamiseen. Arvonmuodostamiseen vaikuttaa negatiivisesti etenkin, jos lähialueella sijaitsee suuri tehdasalue, energiavoimala, lentokenttä, satama tai jokin muu suuri toiminta-alue, josta aiheutuu suurta näkö- tai kuulohaittaa, tai jotain muuta häiriötä. Parhaimmassa tapauksessa toisiaan parhaiten täydentävät yritykset sijaitsevat toistensa lähellä muodostaen yrityspuiston tai muun yhtenäisen vilkkaan kauppakesittymän, joka näin auttaa tukemaan kaikkien yritysten liiketoimintakykyä.

Maa- ja metsätalous ovat aina olleet Suomessa pää-elinkeinojen joukossa, vaikka maatalous onkin ilmastomme vuoksi hieman haastavaa ja riskialtista. Ne ovat silti aina kuuluneet Suomen katukuvaan ja tulevat melko varmasti kuulumaan, ellei ilmasto muutu dramaattisesti ilmastomuutoksen vuoksi. Varsinaisesti muutokset maa- ja metsätaloudessa eivät vaikuta juurikaan tai ainakaan suoraan kiinteistöjen arvoon tai kiinteistöliiketoimintaan.

Sosiaalisten ympäristötekijöissä mainittu saastuminen tarkoittaa tässä yhteydessä jonkin toiminnan aiheuttamasta suuronnettomuudesta johtuvaa saastumista (esimerkiksi suuri öljyvuoto maaperään tai vesistöön). Ne tapahtuvat liiketoiminnan ja ihmisten ja toiminnasta: esimerkiksi laaja öljyvuoto tai vastaava muun haitallisen aineen leviäminen maahan voi johtaa maaperän pilaantumiseen, jonka tilanteen korjaaminen voi kestää kauan aikaa ja rajoittaa kiinteistön käyttöä (Kunta ja pilaantunut maaperä 2006, 6-8). Tapahtuma vaikuttaa myös ihmisten käsityksiin alueesta negatiivisesti, joka johtaa edelleen myyntihinnan laskuun.

Liikekiinteistön arvottamisessa on erittäin tärkeää havainnoida myös alueella asuvia ihmisiä. Käytettävien tietojen on tässä tapauksessa tilastotieto, jota on mahdollisuus saada Suomen virallisen tutkimuslaitoksen Tilastokeskuksen sivuilta. Väestöennusteet ja muuttoluvut ovat tärkeitä, kun harkitaan kiinteistön ostoa. Ei kannata ostaa kiinteistöä paikkakunnalta, jonka väestöennusteet ja muuttoindeksit ovat vahvasti negatiiviset. Silloin liiketoiminta on kannattamatonta. Lisäksi liiketoiminnan kannalta kannattaa selvittää alueen ikärakenne. Jos yritys on esimerkiksi laajentamassa nuorekasta työkerhoa muille alueille, ei kannata ostaa kiinteistöä paikkakunnalta, jonka keski-ikä on lähemmäs seitsemääkymmentä (70) ikävuotta. Paikkakunnan työllisyyslukemat on

hyvä tietää liiketoiminnan kannalta, sillä alueella, jossa on paljon työttömyyttä, on myös kuluttajien ostovoima heikompi.

Taloudellinen ja hallinnollinen ympäristö

Taloudelliset vaikuttajat pohjautuvat kiinteistön sijaintipaikkakunnan talouslukuihin. Esimerkiksi kiinteistövero on taloudellinen vaikuttaja, joka vaikuttaa jokaisessa Suomessa sijaitsevassa kiinteistössä (Kiinteistövero n.d. Verohallituksen sivusto). Jos kunnan tai kaupungin taloustilanne on hyvässä kunnossa, se vaikuttaa monitasoisesti kiinteistön sijaintipaikkakunnan vilkkauteen ja houkuttelevuuteen. Esimerkiksi talouden ollessa kunnossa verotus ei kiristy ja ylimääräinen raha voidaan siinä tapauksessa käyttää kuntalaisten tai kaupunkilaisten hyväksi. Tämä kasvattaa myös mahdollisesti sijaintipaikkakunnan muuttoindeksiä, kun ihmisiä muuttaa paikkakunnalle halvemman asumisen ja parempien palveluiden perässä.

Jos taas käy toisin päin, eli kunnan taloudelliset edellytykset eivät olisi kunnossa, vaikutukset koko alueeseen voivat olla hyvinkin negatiivisia. Kun ei ole varaa, joudutaan säästämään kaikessa ja nostamaan verotusta, mukaan lukien kiinteistöveroa. Tämä johtaa siihen, että muuttoindeksit kääntyvät negatiivisiksi luvuiksi ja etteivät kiinteistöt mene kaupaksi negatiiviseksi muuttuneen kysyntä-tarjonta tilanteen vuoksi. Tämä johtaa automaattisesti kiinteistön arvon ja myyntihinnan laskuun. Lähtökohtana voi olla myös koko Suomen taloudellinen tilanne, ja jopa maailman laajuinen taloudellinen tilanne, joka puolestaan vaikuttaa kaikkiin alueisiin.

Sijaintipaikkakunnan taloudellinen valmius vaikuttaa myös esimerkiksi sillä tavalla, että koulutustasoa on varaa nostaa, ihmisille on varaa tarjota enemmän töitä ja niin edelleen. Tätä seuraa myös kuluttajien siirtyminen niin sanotusti vihreämmille nurmille, joka johtaa väestömäärän kasvuun.

Hallinnollisia ympäristötekijöitä, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon, voi olla esimerkiksi byrokratiaan tai johonkin muuhun hallinnolliseen päätäntävaltaan perustuvaa päätöksentekoa (Jääskeläinen, Kautto & Similä 2013, 27). Esimerkkinä hallinnollisista vaikuttajista kiinteistöihin on kunnan tonttien kaavoitus. Tästä voi seurata niin negatiivisia, kuin myös positiivisia vaikutuksia. Jos esimerkiksi kunta tai kaupunki suunnit-

telee uutta asuinaluetta liiketoimintakiinteistön viereen, niin siitä koituu yltiöpositiiviset vaikutukset. Jos taas kyse on uuden yrityspuiston kaavoittamisesta alueen läheisyyteen, se taas kiristää kilpailua ja voi vaikuttaa kiinteistön arvoon negatiivisesti. Esimerkiksi vanhemmalle kiinteistölle, joka on toiminut kauan aikaa samalla paikalla alueen ainoana liikkeenä viiden kilometrin säteellä, alueen muutos on todellinen haaste. Hallinnollisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat osaltaan myös kiinteistöjen arvoon, ovat koko Suomen alueella vaikuttavat lait ja asetukset rakentamisesta.

Luonnollinen ympäristö

Ympäristöllisiin tekijöihin lukeutuvat vesivarannot, ilmasto, eläinten elinympäristön levinneisyys, maa-aineksen laatu, maaperän luonnonvarat, kasvillisuus ja kasvillisuuden levinneisyys sekä kiinteistön alueella aikaisemmin tapahtuneiden luonnonkatastrofien vaikutus. (Suzuki ym. 2003, 3.)

Vesivarantojen vaihtelevuus vaikuttaa vain siinä tapauksessa Suomen alueella, jos kyse on esimerkiksi Energiayhtiön vesivoimalaitoksen rakentamisesta tietylle alueelle, tai esimerkiksi järven rantakahvilan perustamisesta, tai jostain muusta liiketoiminnasta, johon vaikuttaa vesivarantojen saatavuus. Suomen ilmaston vaihtelevuus on ilmiselvää sijainnin huomioiden, ja sen vuoksi Suomeen ei ole järkevää rakentaa esimerkiksi suuria aurinkovoimaloita, koska puolen vuoden aikana auringon saatavuus on hyvin alhainen. Ilmasto vaikuttaa myös esimerkiksi suomalaisten käyttäytymiseen, ja tämän vuoksi kesäisin ihmiset suuntaavat jokien, järvien ja meren rannoille rentoutumaan ja pienempiin paikkakuntiin lomailemaan, joka voi vaikuttaa puolestaan myös näiden paikkakuntien liiketoimintaan positiivisesti. Tämä vaikuttaa yleisesti ympäristötekijänä positiivisesti kiinteistöjen kassavirtaan, ja sitä kautta myös kiinteistöjen laskettuun arvoon. Jälkimmäiseen esimerkkiin liittyy myös vesivarantojen hyödyntäminen liiketoiminnan osana.

Eläinten elinympäristö, kasvillisuus ja sen levinneisyys vaikuttavat myös osaltaan kiinteistön arviointiin myös Suomessa. Esimerkiksi harvinaislaatuisten ja uhanalaisten eläin- ja kasvillisuuslajien ilmeneminen kiinteistön lähialueella voi vaikuttaa kiinteistön myöhempään kehittämiseen, koska uhanalaisten lajien elinympäristöä ei saa muuttaa Suomen laissa säädetyn Luonnonsuojeluasetuksen (14.2.1997/160) nojalla.

Tämä tekijä voi olla olemassa jo ennen kiinteistön hankintaa tai se voi ilmetä vasta sen jälkeen. Kiinteistön kehittämismahdollisuuden rajoittuminen tietenkin vaikuttaa kiinteistön arvoon.

Maa-aineksen laadun vaikutus Suomen kiinteistöjen arvoon on myös olennainen. Varsinkin niissä tapauksissa, kun kyse on pelkän maapohjan hankinnasta, jolle aiotaan rakentaa liiketoimintakiinteistö. Maa-aineksen laatu on tässä kohtaa todella tärkeä tekijä rakentamisen onnistumisen kannalta. Jos esimerkiksi maa on liian pehmeää, yritys joutuu maksamaan kalliisti rakentamistyöstä, koska erityisrakentaminen vaatii enemmän aikaa ja kustannuksia. Se voi vaikuttaa myös positiivisesti liiketoiminnan kannalta, jos maa-alueelle on tarkoitus perustaa viljelmä. Tällöin maa-aineksen kuuluu olla hedelmällistä viljelyn kannalta. Maa-aineksen laadun arvioiminen riippuu täysin siitä millaisen liiketoiminnan silmin sitä katsoo.

Maaperällä sijaitsevilla arvokkailla luonnonvaroilla voi olla hyvin positiivinen vaikutus kiinteistön arvoon. Suomen maaperästä voi esiintyä tiettyjä mineraaleja, metalleja, kiviaineksia, jalokiviä, turvetta ja muita geologisia luonnonvaroja (Pokki, Aumo, Kananen, Ahtola, Hyvärinen, Kallio, Kinnunen, Luodes, Sarapää, Selonen, Tuusjärvi, Törmänen & Virtanen 2014). Liiketoiminnan kannalta näiden esiintyminen maaperässä on hyvä asia, koska maaperässä olevat suuret esiintymät luonnonvaroista ovat melko arvokkaita. Myös liikekiinteistöjen näkökulmasta kaivoksen perustaminen lähialueelle olisi hyvin kannattava ajatus, sillä sen perustaminen tietäisi työllisyyden kasvua alueella ja tätä myötä enemmän asiakkaita liikekiinteistölle. Suomesta löytyy kuitenkin harvoin suurempia esiintymiä maaperäisistä luonnonvaroista, jonka vuoksi kaivoksen perustamisen edellytykset eivät täyty. Toisaalta, jos maaperällä on vähemmän arvokkaita kivilajeja, joiden vuoksi kaivantoa ei kannata perustaa, niin se voi osaltaan vaikeuttaa paljonkin rakentamista kiviselle ja kallioiselle maaperälle.

Luonnollisiin ympäristötekijöihin vaikuttaa alueen historiassa tapahtuneet luonnonkatastrofit, joilla voi olla kauaskantoisia vaikutuksia. Suuronnettomuuksilla luonnollisten ympäristötekijöiden yhteydessä tarkoitetaan luonnonkatastrofeja, jotka johtuvat luonnon omasta aikaansaannoksesta, esimerkiksi maanjäristyksen aiheuttama hyökyaalto. Suomessa suuria luonnonkatastrofeja ei tavata juuri koskaan.

6.2.2 Yksityiskohtainen tieto

Yksityiskohtaisella tiedolla tarkoitetaan tietoa kiinteistön käytöstä ja kiinteistön kustannuksista ja arvonalennuksista, omistushistoriasta, kiinteistön tuotoista, ja pääomituskorosta. Tiedolla on suuri merkitys. Siksi tämä osa-alue kannattaa tutkia mahdollisimman tarkasti. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 159–160.)

Yksityiskohtaista tietoa kiinteistöstä saa parhaiten tehtävän toimeksiantajalta. Rakennuksen alkuperäiset kustannukset ja arvonalennukset ilmenevät elinkeinoverolain mukaisesta kirjanpidosta (24.6.1968/360; 29.7.1977/603) ja mahdollisesta yrityksen omasta suunnitelman mukaisten poistojen kirjanpidosta. Tietoa kiinteistön tuotoista ja pääomituskorosta saadaan myös toimeksiantajalta.

Kiinteistön omistushistoria löytyy lainhuutotodistuksesta (Lisätietoa lainhuudon hakemisesta n.d. Maanmittauslaitos). Kiinteistön omistukseen liittyy myös kiinteistön omistusoikeuden määrittäminen, eli tieto siitä, onko kiinteistö täydessä omistusoikeudessa, eli omistetaanko kiinteistö sataprosenttisesti vai ei (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 166). Jos kiinteistö ei ole yrityksen sataprosenttisessa omistuksessa, tarkoittaa tämä usein sitä, että kyseessä on osakeyhtiö. Osakeyhtiössä, tässä tapauksessa kiinteistöosakeyhtiössä omistetaan osakehuoneistoja kiinteistöstä, ja nämä omistetut osakkeet antavat omistajalleen oikeuden hallinta kyseisiä tiloja (22.12.2009/1599). Tämä on myös erittäin tärkeää määrittää ennen arviointimenetelmien valitsemista, sillä tämä vaikuttaa asiaan paljon. Esimerkiksi osakeyhtiömallisen kiinteistön tontti on yhtiön hallinnassa, joten maapohjan arvostaminen tässä tapauksessa ei ole tarpeen (22.12.2009/1599).

6.2.3 Kilpaileva tarjonta-kysyntä-tilanne

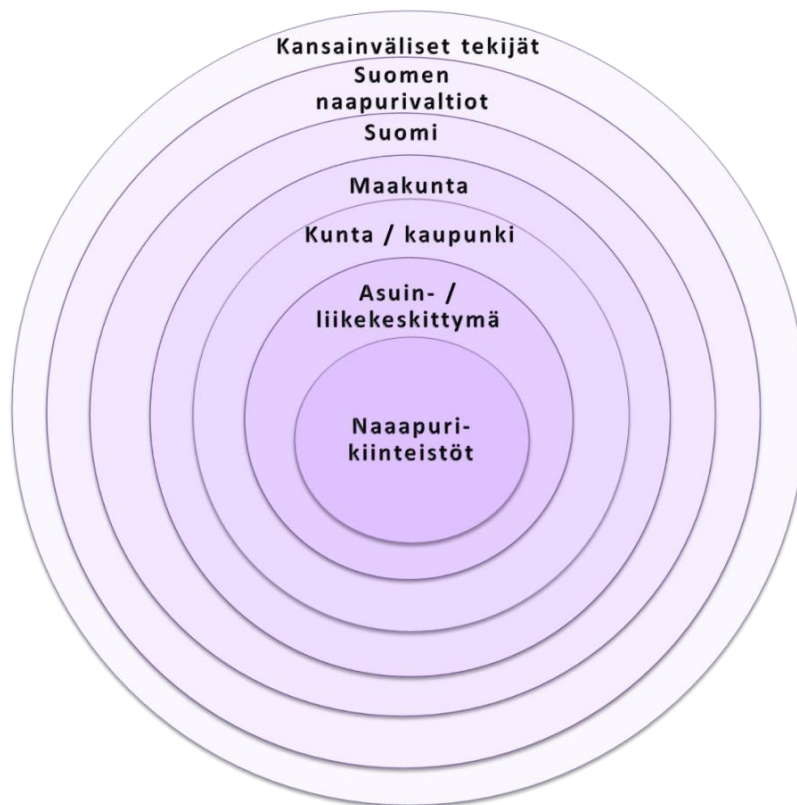
Tietoa tarjonta-kysyntä tilanteesta kerätään, jotta voitaisiin analysoida kiinteistön markkinaosuuksien kanssa kilpailevat kiinteistöt. Tuoreen markkinainformaation kerääminen on tärkeää, jotta saadaan laajempi näkökanta alueella tapahtuneisiin ja tapahtuviin muutoksiin, jotta voidaan analysoida niiden vaikutuksia kiinteistön ar-

voon. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 159–160.)

Kiinteistöjen tarjonta-kysyntä-tilanteen muuttuminen voi johtua monesta syystä. Taustalla voi olla sosiaalisia, taloudellisia, hallinnollisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia sekä taloudellisia ja hallinnollisia tekijöitä. Nämä tekijät on esitelty aikaisemmin luvussa 6.2.1 *Yleinen tieto*.

6.2.4 Visuaalinen analysointi

Analysointia voidaan toteuttaa joko kirjoittamalla tai havainnollistamalla asia visuaalisesti. Havainnollinen tapa on yleensä paremmin mieleenpainuva ja helpommin ymmärrettävä. Siksi kiinteistön arvostamisperusteiden tueksi luotiin tutkimuksen yhteydessä havainnollistava toiminta-aluekartta, jonka avulla on helpompi tarkastella eri ulottuvuuksia (ks. kuvio 1).



Kuvio 1. Havainnollistava toiminta-aluekartta.

Kartta toimii sosiaalisten, taloudellisten, hallinnollisten ja ympäristöllisten vaikutusten analysoinnissa. Sitä voidaan mahdollisesti soveltaa myös kiinteistöjen markkinatilanteen kartoittamiseen ja havainnollistamiseen, varsinkin jos kyseessä on erikoislaatuinen kiinteistö. Karttaa voidaan hyödyntää liiketoimintakiinteistön ympäristötekijöiden kartoittamisen lisäksi yritystoiminnan analysointiin, esimerkiksi kiinteistöliiketoiminnan toiminta-alueiden kartoittamiseen.

Toiminta-aluekartassa alueet on luokiteltu erisuuruisiin toiminta-alueisiin. Keskimäisenä on kiinteistön lähin ympäristö ja uloimpana renkaana ovat kansainväliset ympäristötekijät. Näiden ääripäiden väliin mahtuu monta toiminta-aluetta: lähialue tai asuin-/ liikekeskittymä, kuntarajojen sisällä vaikuttavat ympäristötekijät, maakunta-alueen sisällä vaikuttavat ympäristötekijät, Suomen rajojen sisäpuolella vaikuttavat ympäristötekijät, Suomen naapurivaltioissa vaikuttavat ympäristötekijät ja lopuksi kansainvälisesti vaikuttavat ympäristötekijät. Alueiden valinta riippuu täysin yrityksen tai liiketoimintakiinteistön toiminta-alueesta. Kartan tutkiminen voidaan toteuttaa molemmista päistä: keskiöstä lähtien tai ulkoisesta reunasta lähtien. Tämä riippuu täysin siitä, millainen kiinteistö ja siinä toimiva liiketoiminta on kyseessä.

Suomen sisäisissä liiketoimintaa harjoittavissa kiinteistökohteissa havainnointiin riittää kolme alueluokitusta: naapurikiinteistöt, kiinteistön lähialue ja koko sijaintipaikkakunta. Luokituksia voi olla useimpia, riippuen siitä, kuinka suurella perspektiivillä ympäristö tarvitsee havainnoida.

6.3 Kiinteistön paras ja tuottavin käyttö

Kiinteistön arvo lasketaan sen parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Analysointi tulee aina aloittaa pelkästä maapohjasta. Maapohjalle tulee analysoida sen paras mahdollinen käyttötarkoitus ja maan hyödyntäminen parhaalla mahdollisella tavalla ikään kuin tontilla ei olisi rakennusta. Tämän jälkeen analysoidaan paras ja tuottavin käyttö jalostetulle kiinteistölle, eli rakennetulle kiinteistölle. Lopuksi vaiheen arvioinnissa täsmennetään käyttötarkoitusta, ja perustellaan parasta käyttöä ajan trendeillä sekä suoritetaan syvempää analyysiä parhaasta ja tuottavimmasta käytöstä. (Kan-

sainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 159–161, 169.)

Tämän vaiheen tarkoituksena on analysoida kiinteistön käyttömahdollisuuksia, koska niiden mukaan arvioidaan kiinteistön hinta. Tämä on tärkeää tietoa, varsinkin kun etsitään vertailukelpoista alueen markkinainformaatiota, johon kiinteistön arviointi perustuisi. Se on tärkeää, jotta kiinteistöä verrattaisiin sellaisiin kiinteistöihin, joiden käyttö kuvastaa kohdekiinteistön parasta ja tuottavinta käyttöä. Näin maksimoidaan kiinteistöstä saatava hyöty, jonka mukaan kiinteistölle lähdetään laskemaan arvoa erilaisten arviointimenetelmien kautta. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 159–161.)

Liikekiinteistöt ja liiketoiminta kulkevat käsi kädessä arvostamisen suhteen: tietylle liiketoiminnalle on aina oma paikkansa ja sitä kautta myös arvon määrittäminen tulee nojautua parhaaseen mahdolliseen käyttötarkoitukseen.

6.4 Maapohjan arvonmuodostuminen

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa (22.12.2005/1142) määrää, että kiinteistön maapohjan arvioinnissa on otettava huomioon sijainti, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, liikenneyhteyksien laatu, kunnallistekninen valmiusaste, sopivuus erilaiseen rakentamiseen sekä markkina-analyysin pohjalta todettu kohtuullinen hintataso. Samat kriteerit toteutuvat myös verohallinnon määrittämän maapohjan verotusarvon laskentaperusteissa (Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa, A221/200/2014).

Kunnilla ja verohallinnolla on olemassa myös omat maan arviointiperusteensa. Verohallinto laskee kiinteistön tontille ja rakennuksille erikseen omat verotusarvonsa, jotta kiinteistöille voitaisiin laskea verotusprosentin määrittämä kiinteistövero. Verottajan ohjeistukset tontin arvon määrittämisessä perustuvat kuntakohtaisiin tonttikarttoihin, jotka eivät ole esillä julkisesti. Siksi tontin hinnan laskeminen vaatii melko paljon selvitystä ja tietoa alueen markkina-arvosta ja erilaisista arvostamismenetelmistä.

Maanmittauslaitos julkaisee vuosittain kaksi kiinteistöjen kauppahintatilastoa, joista ilmenevät mediaani, keskiarvo ja keskihajonta hinnat rakennetuille ja rakentamattomille kiinteistöille niin maakunnittain, kuin myös koko Suomen alueella. Tilastoissa on eriteltynä omat taulukkonsa asuinpientalokiinteistöille; palvelu-, liike- ja teollisuuskiinteistöille; maa- ja metsätalouskiinteistöille; lomakiinteistöille sekä erityisalueille. (Maanmittauslaitos, Kauppahintatilasto 2014.)

Kun kyseessä on pelkän rakentamattoman kiinteistön arvon määrittäminen, valitaan arvioinnin pohjaksi rakentamattomien kohteiden kauppahintatilasto. Rakentamattomien kohteiden taulukossa esiintyvät myös toteutuneiden kauppojen lukumäärä, pinta-alan keskiarvot neliömetreinä (m^2) ja kerrosneliömetreinä (kem^2) sekä kiinteistöjen mediaani, keskiarvo ja keskihajonta hinnat yhdeltä kerrosneliömetriltä. (Maanmittauslaitos, kauppahintatilasto 2014.)

Vaikka Maanmittauslaitos tarjoaakin tuoretta ja luotettavaa tietoa toteutuneista kauppahinnoista, tulee tietoihin suhtautua kriittisesti. Tilastot ovat maakuntakohtaisia, joka tarkoittaa sitä, että ne kattavat melko suuren arvointialueen. Maakunnan sisällä olevien kunta- ja kaupunkiyksiköiden väliset hintaerot voivat olla valtavan suuria. Voi olla, ettei tuoreimpaan kauppahintatilastoon ole esimerkiksi sattunut yhtään keskusta-alueilla myytyjä arvokkaita tontteja, vaan pelkästään kuntien laitamilla vetovoimansa menettäneillä alueilla toteutuneita kauppvoja. Tämä johtaa kauppahintojen keskiarvojen laskuun. Vastaavasti tilastossa voi esiintyä vain keskusta-alueella esiintyviä arvotontteja, joka puolestaan nostaa hintatilaston keskiarvoa. Siksi Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoa voidaan käyttää korkeintaan vain suuntaa antavana tilastona.

6.4.1 Kauppa-arvomenetelmä

Yleisin menetelmä tontin arvon määrittämiseen on kauppa-arvomenetelmä, joka tarkoittaa kohdetontin suoraa vertailua samankaltaisten ja – suurusten maa-alueiden tuoreisiin toteutuneisiin myyntilukuihin lähialueella. Toisin sanoen, yritetään määrittää tontille markkina-arvoa. Joskus ei ole kuitenkaan mahdollista saada tarpeeksi

tarkkaa tietoa samankaltaisten tonttien toteutuneista markkinaluovutuksista samalla alueella, josta johtuen näissä tilanteissa voidaan arvioida myös myynnissä olevien tonttien hintapyyntöjä, jotta markkinatilannetta ymmärrettäisiin paremmin. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 170.)

6.4.2 Tontin arvon laskeminen rakennusoikeuden mukaan

Tontin arvo lasketaan yleensä rakennusoikeuden mukaan. Esimerkiksi, jos tontilla on rakennusoikeutta 400 kerrosneliömetriä ja alueen markkina-arvoksi on todettu 200 euroa yhdeltä rakennusoikeuskerrosneliömetriltä, lasketaan tontille arvo kertomalla rakennusoikeus alueen markkina-arvon kerrosneliöhinnalla. Tässä tapauksessa tontin arvoksi tulisi 80 000 euroa ($400 \text{ rak.oik.ke.m}^2 * 200 \text{ euroa/rak.oik.ke.m}^2 = 80\,000 \text{ euroa}$). (Nuutinen 2015, asiantuntijahaastattelu.)

Jos tontille on rakennettu kiinteistö, voi olla, ettei arvoa maapohjalle lasketa ollenkaan. Yleensä näissä tapauksissa rakennettujen kiinteistöjen kohdalla katsotaan rakennuksen olevan tonttia arvokkaampi, jolloin arvo lasketaan rakennetun kiinteistön perusteella. Joissakin tapauksissa kuitenkin on kyse esimerkiksi purkukuntoisesta rakennuksesta, jolloin rakennus on pelkkä kuluerä, ja jolloin tontin hinnan katsotaan olevan arvokkaampi. Arvon laskeminen on näissä tapauksissa hyvin tapauskohtainen. Tontin arvo olisi kuitenkin ihan hyvä laskea ihan vertailun ja tietoisuuden lisäämisen vuoksi. (Nuutinen 2015, asiantuntijahaastattelu.)

Rakennettujen kiinteistöjen arvoa nostaa, jos tontilla on vielä rakennusoikeutta jäljellä. Tällöin jäljellä olevalle rakennusoikeudelle voidaan muodostaa vielä oma hintansa. Jäljellä olevan rakennusoikeuden laskeminen tehdään samalla kaavalla, kuin tontin arvon laskeminen kauppa-arvomenetelmällä. Tässä tapauksessa tulos lasketaan vain jäljellä olevan rakennusoikeuden kerrosneliömäärästä. Jäljellä olevan rakennusoikeuden arvo saadaan, kun se kerrotaan alueen markkina-arvolla yhtä kerrosneliömetriä kohden. Esimerkiksi, jos tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 100 kerrosneliömetriä, ja alueen tonttien markkina-arvon todetaan olevan 200 euroa yhdeltä kerrosneliömetriltä, olisi tontin arvo 20 000 euroa ($100 \text{ rak.oik.ke.m}^2 * 200 \text{ euroa/rak.oik.ke.m}^2 = 20\,000 \text{ euroa}$). (Nuutinen 2015, asiantuntijahaastattelu.)

6.4.3 Toissijaiset tontin arvonmuodostumismenetelmät

Jos käytettävissä ei ole tuoretta markkinatietoa toteutuneista tonttikaupoista tai edes samaan aikaan myynnissä olevista samankaltaisista tonteista, on turvauduttava muihin arvostamismenetelmiin. Kansainvälisten standardien 2005 (2007) mukaan maa-alueiden arvioinnissa voidaan soveltaa myös harkintaa käyttäen palstoitustekniikkaa, kohdentamista, erottamismenetelmää, maan jäännösarvo – tekniikkaa ja maavuokran pääomitusta.

Palstoitustekniikka (subdivision development technique)

Menetelmä ei ole yksinkertainen prosessi, ja sitä on hyvin vaikeaa sovittaa yhteen markkina-arvon määritelmän kanssa. Kansainväliset arviointistandardit 2005 (2007) suosittelee sitä kuitenkin käytettäväksi toisena vaihtoehtona, ellei vertailukelpoista aineistoa löydy kauppa-arvomenetelmän käyttöä varten. Palstoitustekniikka sisältää kiinteistön tontin jakamista osiksi, prosessiin liittyvien tulojen ja kustannusten määrittämisen, ja tulevien nettotuottojen laskemisen nykyarvoa osoittavaksi indikaatioksi. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 171)

Kohdentamismenetelmässä (allocation)

Menetelmässä luodaan suhde maan arvon ja perusparannusten arvon välille, tai jokin muu suhde kiinteistön osien välille. Tulokseksi saadaan lukema, joka jakaa kokonaismarkkinahinnan maan ja perusparannusarvojen kesken. Esimerkiksi jos myytyjen kiinteistöjen tonttien arvon arvioitaisiin olevan alueella 20 prosenttia kiinteistön arvosta, niin 200 000 euron hintaisesta kiinteistöstä 20 prosenttia olisi yhtä kuin tontin arvo, eli tässä tapauksessa 40 000 euroa ($200\,000 \cdot 0,20$). (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 171.)

Erottamismenetelmä (extraction)

Menetelmä perustuu vertailutekniikkaan, jossa ensin kohdekiinteistöön sovelletaan kustannukset miinus arvonalennus – analyysia, josta tulokseksi saadaan perusparannusten arvo. Tämän jälkeen vertailukelpoisten kiinteistöjen kokonaishinnasta vähen-

netään tämä perusparannusten arvo, josta tuloksena tai jäännöksenä saadaan epä-suora arvio tontin mahdollisesta arvosta. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 171.)

Maan jäännösarvo – tekniikka

Tätä menetelmää voidaan käyttää vain kiinteistöille, jotka tuottavat tuloa. Parhaiten se soveltuu uusille kiinteistöille, koska niitä varten tarvitaan vähemmän oletuksia. Jäännösarvo -tekniikassa käytetään hyväksi taloudellista analyysia, jossa nettotuotosta vähennetään perusparannuksien kulut. Tulokseksi saadaan mahdollinen tontin arvo, joka vielä pääomitetaan arvon osoittamiseksi. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 171.)

Maanvuokran pääomitus

Tonttia voidaan arvioida myös maanvuokran pääomittamisella. Tätä menetelmää voidaan käyttää, jos tontti on sellaisenaan tarkoitettu tuottavan maanvuokraa. Pääomittamisella tarkoitetaan tontin tuottoarvon laskemista. Menetelmässä maanvuokra voidaan pääomitaa markkina-arvoksi sillä ehdolla, että arviointia varten on saatavilla riittävästi markkinatietoa. Kansainväliset arviointistandardit 2005 (2007) kehottaa noudattamaan varovaisuutta tätä menetelmää käyttäessä, sillä maanvuokrasopimuksien erikoisehdot ja olosuhteet eivät välttämättä ole edustavia, eikä kauan aikaa sitten solmitut maanvuokrasopimukset ajantasaisia. Tämä puolestaan hankaloittaa nykytuottojen pääomakoron määrittämistä. Tämän vuoksi tekniikka on hieman vaillinainen ja sitä tulee käyttää hyvin harkiten. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 171.)

6.5 Kiinteistön arviointimenetelmät

Arvo, sillä voidaan tarkoittaa monta asiaa. Sillä voidaan ilmaista ihmisen arvoa ja ihmisen arvo-asemaa, tuotteen tai palvelun hintaa, lukuarvoa ja sitä, miten tärkeä jokin on (Redfox – sanakirja, n.d.). Juha Seppäsen (2005) mukaan arvoja on monentyyppisiä, esimerkiksi moraalisia, taloudellisia, esteettisiä, uskonnollisia ja rakkauteen liitty-

viä arvoja. Seppänen (2005) luokittelee arvot konkreettisiin (esimerkiksi esine, talo) ja abstraktisiin (esimerkiksi tunne-arvo) tekijöihin.

Kiinteistön arvostamisella, toisin sanoen kiinteistön arvon arvioimisella, tarkoitetaan kiinteistön ominaisuuksien ja kiinteistön ympäristötekijöiden vaikutusten huomioimista kiinteistön taloudelliseen arvoon tai arvonmuutokseen (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2001, 15).

Kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi tontti ja rakennus, jotka määrittävät osaltaan kiinteistön arvoa. Kiinteistön arvon lasku on aina suorassa yhteydessä rakennuksen kulumiseen ja vanhentumiseen. (Kiinteistösijoittaminen 2012, 3.)

Yleensä kiinteistö arvostetaan kokonaisuutena, mutta joissakin menetelmissä tontti ja rakennukset arvostetaan erikseen. Esimerkkinä tällaisesta menetelmästä on kustannusarvomenetelmä, vähennetyn jälleenhankintahinnan menetelmä ja verottajan arvonmuodostamisperusteet. Kustannusarvomenetelmä ja vähennetty jälleenhankintahinnan menetelmä ovat esitettyinä tulevissa arviointimenetelmissä.

Verohallinnon arvonmuodostamismenetelmää ei ole otettu arviointimenetelmiin mukaan, koska verotusarvot eivät muutu samassa tahdissa alueen markkinahinnan kanssa (Kasso 2008, 258). Verotusarvoa ei ole siis syvemmin analysoitu tässä tutkimuksessa, mutta lukijan ymmärtämisen ja näkökannan laajenemisen vuoksi on verotusarvon määräytyminen selostettu lyhyesti alapuolella.

Verohallinnon kiinteistöjen arvonmuodostamismenetelmää käytetään kiinteistön verotusarvon laskennassa, josta sittemmin kiinteistöistä lasketaan veroa jokaisen kunnan erikseen määrittelemän verotusprosentin mukaan. Verohallinto laskee erikseen verotusarvot maapohjalle ja rakennuksille. Näiden yhteenlaskettu summa osoittaa koko kiinteistön verotusarvon. (A221/200/2014, Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa.)

Verohallinto verottaa kiinteistöjä kunnan määrittämien veroprosenttien mukaan, joka vaihtelee 0,80–4,50 prosentin välimaastossa. Vero lasketaan kiinteistöjen vero-

tusarvosta. Verohallinto laskee kiinteistöveroprosentin arvottamislakiin, kuntien tonttikarttoihin ja Verohallinnon vahvistamiin laskelmiin perustuen. Jos kuitenkin kiinteistön markkina-arvo on pienempi, kuin verottajan laskelmien mukainen verotusarvo, lasketaan kiinteistövero käyttäen kiinteistön käypää arvoa. (Kiinteistöveroprosentit, Verohallinto.)

Kiinteistöjen arvostaminen voi olla vaikeaa kokeneemmallekin toimialalla työskentelevälle (Kuningaskuluttaja 2004). Siihen liittyy monia arvonmuodostamismenetelmiä, laskentakaavioita, lakeja ja säädöksiä, ja ympäristötekijöiden huomioimista, joiden avulla lopullinen kiinteistön arvo saadaan selville. Tutkimuksessa keskitytään liiketoimintakiinteistöjen arvostamiseen, joten arviointimenetelmiä tarkastellaan siitä näkökulmasta katsoen. Arvostamismenetelmät ovat kuitenkin täysin sovellettavissa minkä tahansa kiinteistön arvostamiseen, myös siis yksityishenkilöiden käyttöön.

Seuraavissa kappaleissa esitellään näitä kiinteistön arvonmuodostamismenetelmiä ja erilaisia arvonmuodostustekniikoita, jotka pääosin ovat tarkoitettu rakennetuille kiinteistöille, eli kiinteistöille, jotka sisältävät tontin ja rakennuksen. Osa menetelmistä noudattaa markkina-arvoperusteista linjaa, ja osa menetelmistä kuuluu ei-markkinaperusteisiin menetelmiin. Markkinaperusteinen arvo tarkoittaa sitä, että kiinteistön arviointi pohjautuu todellisiin ja relevantteihin alueen markkinatietoihin. Ei-markkina-arvoperusteinen ei taas pohjautu markkinainformaatioon, tai ei ainaakaan täytä kriteereitä. Välivaihtoehtoa näiden kahden väliltä ei ole olemassa.

Elred Gary ohjeistaa teoksessaan *Investing in Real Estate* (2012, 60–61) käyttämään kolmea eri arviointimenetelmää: kustannusarvomenetelmää (Cost approach), kiinteistöjen kauppahintojen vertailumenetelmää, eli kauppaa-arvo menetelmää (Comparable sales approach) sekä tuottoarvomenetelmää (Income approach). Kolmen arviointimenetelmän käytöllä arvioija saa laajemman näkökannan kiinteistöjen arvioimiseen. Lisäksi kolmen menetelmän käytöllä voidaan havaita tiettyjä tärkeitä asioita, mikä voisi jäädä huomaamatta toisilla menetelmillä laskettuna. Myös kansainväliset arviointistandardit 2005 (2007, 162) on tunnustanut nämä menetelmät ja käyttää niitä viitekehyksenä kiinteistöjen arvioinnissa.

Opinnäytetyössä esitetyt arviointimenetelmät on valittu niiden olennaisuuden ja kansainvälisen hyväksynnän perusteella. Maailmassa on olemassa todella monia kiinteistöjen arviointiperusteita, mutta kaikki eivät kuulu yleisesti hyväksyttyihin menetelmiin, mikä voi johtaa ongelmiin niiden käytössä ja uskottavuudessa.

6.5.1 Kiinteistön yleiset arviointiperusteet

On olemassa tiettyjä perustavanlaatuisia arviointiperusteita, toisin sanoen vertailutekijöitä (elements of comparison), joita käytetään yleisesti kaikkien kiinteistöjen arvioinnissa. Vertailutekijöiden avulla voidaan määrittää kiinteistöjen erityisominaisuuksia, joiden avulla voidaan selittää eroja hinnoissa. Kriteerit noudattavat yleisesti hyväksyttyjä arviointiperiaatteita (GAVP), ja ovat myös kansainvälisen arviointistandardien mukaisia (IVSC). Näitä vertailutekijöitä käytetään kaikissa kauppahintanalyysissä. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; kansainvälinen arviointiohje nro 1, 167.)

Huolimatta siitä, onko kyseessä rakentamaton vai rakennettu kiinteistö, asuin- vai liikekiinteistö, näitä arviointiperusteita voidaan soveltaa jokaiseen kiinteistöön. Kansainvälisten standardien 2005 (2007) mukaan yleisiin arviointiperiaatteisiin kuuluvat seuraavat vertailutekijät: luovutetut kiinteistöoikeudet, rahoitusehdot, kaupanteon olosuhteet, kiinteistöön hankinnan jälkeiset kustannukset, markkinaolosuhteet, sijainti, fyysiset ominaisuudet, taloudelliset ominaisuudet, käyttötarkoitus ja irtain omaisuus. Vertailutekijät ovat yksitellen tarkennettuna Kansainvälisten arviointistandardien 2005 (2007, 170–171) mukaan seuraavissa kappaleissa:

Luovutetut kiinteistöoikeudet

Luovutetuilla kiinteistöoikeuksilla tarkoitetaan fyysistä kiinteistön omistamista koskevia oikeuksia ja niihin liittyviä rajoituksia. Näihin oikeuksiin kuuluvat muun muassa kiinteistön kehittäminen tai kehittämättä jättäminen, rakentaminen, kiinteistön edelleen myyminen ja vuokraaminen. Oikeuksien lisäksi kiinteistöoikeuksiin kohdistuvat tyypillisesti erilaisia rajoituksia eli rasitteita, esimerkiksi kiinteistön rakennusoikeus, kaavoitus ja tieoikeudet. Luovutettuja kiinteistöoikeuksia voidaan kutsua myös kiinteistöoikeuksien kimpuksi.

Rahoitusehdot

Rahoitusehdoilla tarkoitetaan erilaisten rahoitusjärjestelyiden aiheuttamia eroavaisuuksia samanlaisten kiinteistöjen hinnoissa. Tämän vuoksi kauppahinta-analyyseissa on selvitettävä ja tutkittava kauppojen ehdot ja rahoitusjärjestelyjen tavat perusteellisesti.

Kaupanteon olosuhteet

Kaupanteon hetkellä vallitsevilla olosuhteilla voi olla suuri merkitys kiinteistön kauppahinnassa. Esimerkiksi myyjällä on jostain syystä kiire saada kauppa aikaiseksi tai taustalla on kaupan osapuolten väliseen rahoitukseen, liiketoimintaan tai sukuun liittyvät suhteet.

Kiinteistöön välittömästi hankinnan jälkeen suoritettavat kustannukset

Tällä tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvia, heti kaupan teon jälkeen suoritettavia tarpeellisia kustannuksia, esimerkiksi kiinteistön rakenteiden tai niiden osien uusimista ja korjauskustannukset, ympäristön saastumisesta johtuvat kunnostamiskustannukset tai kiinteistön kehittämisestä aiheutuvat kaavamuutosten kustannukset. Ostajan on mahdollista neuvotella kustannusten sisältyvän kiinteistön kauppahintaan.

Markkinaolosuhteet

Markkinaolosuhteiden muutokset vaikuttavat hyvin paljon kiinteistön hinnan määrytymiseen. Kiinteistöjen arvot voivat laskea tai nousta erilaisten tapahtumien johdosta, esimerkiksi alueellinen kehitys, kysyntä-tarjonta tilanne, yleinen taloudellinen tilanne, verotuslakien muutokset ja rakentamisrajoitukset vaikuttavat paljon eri ajankohdissa myytävien kiinteistöjen arvon muodostumiseen.

Sijainti

Sijainti vaikuttaa paljon kiinteistön hintaan. Siksi onkin tärkeää kauppahinta-analyysia tehdessä ottaa sijainniltaan mahdollisimman lähellä oleva vertailukiinteistö. Liian suuri ero kiinteistöjen sijainnin välillä voi johtaa kauppahinta-analyysin hylkäämiseen, sillä se ei ole aidosti vertailukelpoinen.

Fyysiset ominaisuudet

Fyysiset ominaisuudet on otettava huomioon kauppahinta-analyysia tehdessä. Jos vertailukiinteistön fyysiset ominaisuudet: koko, rakenteiden laatu ja fyysinen kunto eroavat vertailtavan kohteen ominaisuuksista, on arvioinnissa otettava huomioon näiden ominaisuuksien välisten erojen vaikutus kiinteistön arvoon.

Taloudelliset ominaisuudet

Taloudellisiin ominaisuuksiin lukeutuvat tuotto, toimintakulut, johtaminen, vuokraehdot ja vuokrakoostumus. Näitä ominaisuuksia arvioidaan varsinkin tuloja tuottavien liiketoimintakiinteistöjen kauppahinta-analyysseissa. Esimerkiksi energiansäästön periaatteilla rakennettu kiinteistö on myös taloudellisesti tuottava, ja näin ollen kuuluu taloudellisiin ominaisuuksiin.

Käyttötarkoitus

Kiinteistön käyttötapaan vaikuttavat erilaiset rajoitukset, suurimpana vaikuttajana kaavoitus. Kohdekiinteistön ja vertailukiinteistön välillä ei saa olla juurikaan eroavaisuuksia nykykäytön tai parhaan tuottavimman käytön välillä. Jos vertailukiinteistöjä on tarjolla rajoitetusti, voidaan sellaistaakin kiinteistöä käyttää, mutta hyvin harkiten ja eron vaikutus tulee olla selvästi otettu huomioon analyysseissa. Yleensä kauppahinta-analyysseihin otetaan vain vertailukiinteistöjä, joilla on sama tai samankaltainen käyttötarkoitus.

Irtain omaisuus

Irtaimella omaisuudella tarkoitetaan liiketoimintaoikeuksia ja esimerkiksi kalustoa, siirrettäviä laitteita ja muita tavaroita, jotka eivät kuulu kiinteään omaisuuteen. Irtain omaisuus on voitu sisällyttää joko luovutushintaan tai arvioitavana olevan kiinteistön omistustresseihin, mutta irtain omaisuus on arvioitava ja analysoitava erillään kiinteästä omaisuudesta.

Nämä kaikki vertailutekijät ovat tärkeitä kiinteistön arvostamisen kannalta, ja ne tulisi olla huomioituina kauppahinta-analyysissa. Liikekiinteistöjä ajatellen näistä vertailutekijöistä erityisesti taloudelliset ominaisuudet ovat tärkeitä kiinteistöliiketoimin-

nan kannalta. Kiinteistön yleiset arviointiperusteet soveltuvat niin koko kiinteistön, kuin myös pelkän rakennuksen ja tontin arvioimiseen.

6.5.2 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmää (Comparable sales approach) voidaan pitää arviointiprosessin perustana. Itse menetelmä pohjautuu tuoreeseen kiinteistöjen markkinainformaatioon, jonka avulla kiinteistön arvo määritellään. Kun alueen markkinatietoa on tarjolla, on kauppa-arvomenetelmä suurin ja tarkin menetelmä kiinteistön arvioinnissa. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 162.)

Menetelmässä selvitetään ensin alueella olevien samankaltaisten kiinteistöjen markkina-arvo, eli hankitaan paljon markkinatietoa samankaltaisista kiinteistöistä ja kiinteistöjen markkinatilanteesta. Tyypillisesti tämä vaihe sisältää tiedonhankinnan kiinteistötyypistä, kaupan päivämäärästä, kiinteistön koosta, sijainnin ja kaavoitusalueen tilanteesta ja muutoksista. Tämän tiedon etsinnän jälkeen on vielä vahvistettava kaikki tiedot ja oletamat paikkansa pitäviksi. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 169.)

Sen jälkeen valitaan muutama samankaltainen vertailukiinteistö, joiden ominaisuudet ja vertailutekijät analysoidaan verraten sitä kohdekiinteistöön. Vertailussa voi joskus käydä niin, että valitut kiinteistöt eivät vastaakaan ominaisuuksiltaan kohdekiinteistöjä, jolloin ne yksinkertaisesti poistetaan arvioinnista ja valitaan uuden vertailukohteet. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 162, 169.)

Seuraavaksi selvitetään kiinteistöjen ominaisuuksien eroista johtuvaa myyntiarvon vaihtelua. Lopuksi käytetään vertailukiinteistöjen arvoa, joko hintaa mittayksikköä kohden tai kiinteistön nettotuottokerrointa tai samansuuruista nykyarvon vuotuismaksua, jotta voidaan laskea arvo myös kohdekiinteistölle. Sen jälkeen viimeistellään kauppa-arvomenetelmästä saatu tulos ikään kuin kiinteistön arvosta annettavan lopullisen arviointilausunnon mallilla, mutta suppeammalla sisällöllä, koska tässä tapa-

uksessa kyseessä on vain yhden menetelmän tulos. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 162, 169.)

Suomessa tuoretta markkinatietoa voi etsiä muun muassa Maanmittauslaitoksen vuosittain julkaisemasta kauppahintatilastosta. Kyseinen tilasto on sama, mikä mainittiin jo aikaisemmin luvussa 4.4 *Maapohjan arvon muodostaminen*. Tiedot on vain esitetty tässä taulukossa eri tavalla. Rakentamattomien kohteiden taulukossa hinnat oli esitetty euroa/neliömetrin keskiarvo. Rakennettujen kohteiden kauppahintatilastossa esitetään vuoden keskiarvo, mediaani ja keskihajonta kiinteistöjen kauppahintakokonaisuuksien keskiarvosta. Tilastoon on merkitty myös myytyjen kohteiden keskimääräinen rakennuksen pinta-ala. (Maanmittauslaitos, kauppahintatilasto 2014.)

Maanmittauslaitoksen tarjoaman kauppahintatilaston luotettavuuden arvioinnissa vaikuttavat samat tekijät kuin aikaisemmin esitetyn maapohjan arvostamisen yhteydessä. Lyhyesti kerrattuna tilasto kattaa liian suuren alueen, jonka vuoksi kiinteistön yksilöllinen arviointi on mahdotonta. Se on silti hyvä keino saada arvokasta ja tuoretta markkinainformaatiota, jota on yleensä vaikeaa saada. Kauppahintatilastoa kannattaakin pitää vain hyvänä suunnan näyttäjänä, mutta lopullisia arviointipäätelmiä siitä ei kannata tehdä.

6.5.3 Tuottoarvomenetelmä

Kansainväliset arviointistandardit 2005 (2007) määrittelee tuottoarvomenetelmän (Income Approach) olevan ”vertailuun perustuva arviointimenetelmä, jossa tutkitaan arvioitavaan omaisuuteen liittyviä tuotto- ja kustannustietoja sekä estimoidaan arvo pääomitusprosessilla”. (Mts. Kansainvälinen arviointiohje nro 5, 197.)

Tuottoarvomenetelmän ideana on tarkastella odotettujen tulohyötyjen nykyarvoa. Siksi sitä käytetään paljon etenkin liikekiinteistöjen arviointimenetelmänä liikekiinteistöjen suuren kassavirran vuoksi. Liiketoimintakiinteistöjen tapauksissa on yleensä käytettävissä myös markkinatodisteita ja -tilastoja kiinteistön taloudellisesta tilan-

teesta. Ne auttavat kiinteistön markkina-arvon laskennassa. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 163.)

Tässäkin tapauksessa kiinteistön markkinatietojen on oltava aitoja ja rehellisiä, jotta lopputulos olisi luotettava. Lopputulosta on helppo muunnella väärillä numeraalisilla tiedoilla. Sellaisen toiminnan harjoittaminen on kiellettyä ja yleisten arviointiperiaatteiden vastaista. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 163.)

Käytännössä kiinteistön tuottoarvo lasketaan seuraavalla tavalla:

$$\text{Kiinteistön nettoarvo} = \text{vuotuinen nettotuotto} / \text{pääomitus korkokanta}$$

Laskentakaava on peräisin Teppo ja Minna Martikaisen teoksesta Rahoituksen perusteet (2006, 28). Kaavassa olevan vuotuisen nettotuoton tilalla voidaan käyttää myös nettotuottojen keskiarvoa tai muuta vastaavasti arvioitua nettotuottoa. Nettotuotolla tarkoitetaan muun muassa vuokrista saatuja tuloja ennen veroja. Pääomitus korkokantaa voidaan kutsua myös diskonttaus korkokannaksi. Lyhyesti, se kuvaa sijoittajan tuottovaatimusta ja kiinteistön ostosta johtuvaa riskiä. (Verohallinnon päivitetty ohje varojen arvostamisesta 2011, 2-3.)

Tuottoarvomenetelmässä lasketaan tulevien vuosien tulovirroille nykyarvo, jossa otetaan huomioon kiinteistön pitoaika. Rahan aika-arvon huomioimisella saadaan tarkempi tulos. Nykyarvo lasketaan seuraavalla kaavalla, joka myös peräisin Teppo ja Minna Martikaisen teoksesta Rahoituksen perusteet (2006,28).

$$\sum_{t=1}^n = \frac{S_t}{(1+r)^t}$$

jossa:

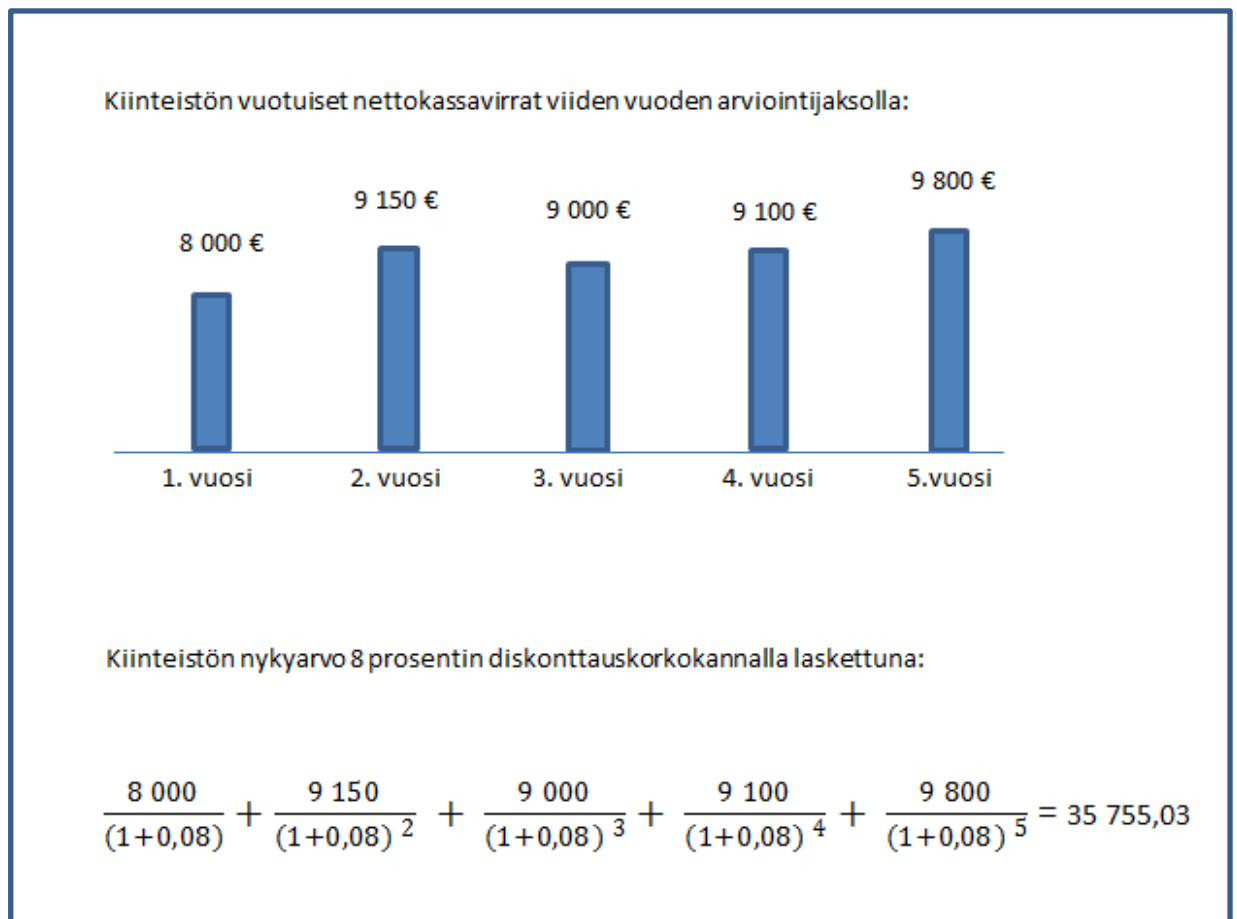
$$\sum_{t=1}^n = \text{Kiinteistön nettotuoton nykyarvo}$$

S_t = Vuotuinen nettotuotto kiinteistön arviointiajan lopussa

r = Valittu diskonttauskorkokanta

t = kiinteistön arviointiaika

Kaavan käyttötapa tulee parhaiten ymmärretyksi seuraavassa kuviossa esitetyssä esimerkissä (ks. kuvio 2).



Kuvio 2. Esimerkki tuottoarvomenetelmän nykyarvon laskutoimituksesta (Martikainen & Martikainen 2006, 28, muokattu).

Kaavasta voidaan todeta, että nykyarvon laskennassa jokaisen tulevan vuoden arvioitu nettokassavirta jaetaan diskonttaustekijän ja kyseessä olevan arviointivuoden mukaan. Sen jälkeen lukemat summataan yhteen. Esimerkissä viiden (5) vuoden nykyarvon laskennassa kiinteistön nykyarvoksi saadaan yhteensä noin 35 755 euroa, jota voidaan käyttää kiinteistön arvon perusteena.

Tuottoarvomenetelmä on myös markkina-arvoperusteinen arvostamismenetelmä, mutta sitä voidaan käyttää muissakin arviointianalyyseissä, kuin vain pelkästään markkina-arvon määrittämisessä. Kiinteistön markkina-arvon määrittämisessä tuottoarvomenetelmän lähtökohtana on käytettävä relevanttia markkinainformaatiota, jotta tulokset kiinteistöjen arvostamisessa olisivat luotettavat ja markkina-arvoperusteiset. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 163.)

Tuottoarvomenetelmästä on olemassa monta sovellusta, joista käytetyin sovellus on kauppavirta-analyysi. Kauppavirta-analyysi perustuu samaan arvostamistekniikkaan kuin tuottoarvomenetelmä, mutta eroaa siinä suhteessa, että se ottaa huomioon myös kiinteistön kustannukset ja niiden nykyarvon arviointijaksolla peruskorjauksista ylläpitokustannuksiin.

6.5.3.1 Kassavirta-analyysi

Kassavirta-analyysi [Discounted cash flow (DCF) analysis] alkoi saavuttaa suosiota kiinteistöjen arvostamisen välineenä tietotekniikan kehittyessä. Kun kiinteistösijoittaminen lisääntyi, sen myötä korostui taloudellisten lukujen merkitys, joka johti kassavirta-analyysin enenevään käyttöön. Kassavirta-analyysin suosion kasvu on johtanut siihen, että nykyään se kuuluu eniten käytettyjen arviointimenetelmien joukkoon. Kiinteistöjen analysointi toteutetaan yleensä viiden tai kymmenen vuoden välein. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 243.)

Kassavirta-analyysi on kansainvälisten arviointistandardien hyväksymä arvostamis-menetelmä, joka kuuluu varsinaisesti tuottoarvomenetelmän alaryhmään. Kassavirta-analyysiä voidaan soveltaa erikseen sekä kiinteistöjen, että liiketoiminnan kassavirtojen analysointiin ja sitä kautta määrittämään kiinteistön tai liiketoiminnan, tai kiinteistön ja liiketoiminnan arvoa. Tässä opinnäytetyössä keskitytään vain kiinteistöjen arvon muodostamiseen kassavirta-analyysin avulla.

Menetelmä perustuu analysointiin kiinteistön tuottojen ja kustannusten kassavirroista. Kiinteistön tulorahavirta-analyysiin on otettava huomioon vuokrahinnat, kehitys-kiinteistöjen myyntitulot sekä tulot vuokralaispalveluista huomioiden vajaakäytöstä johtuvat tappiot rakennetussa kiinteistössä. Kustannus- tai menorahavirran analysoinnissa tulee ottaa huomioon seuraavat muuttujat: kiinteät ja muuttuvat kulut, tarpeelliset peruskorjaus-, investointi- ja muut rakennuskustannukset arviointijaksolla sekä mahdolliset näkymättömät kustannukset. Näkymättömillä kustannuksilla tarkoitetaan tiedostamattomia kustannuksia, joita ei voida ennustaa. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 247.)

Arviointimenetelmässä tarkastellaan menneitä kassavirtoja ja yritetään ennustaa tulevaisuuden markkinatilanteita ja niiden vaikutuksia yrityksen tuloihin ja menoihin, yleiseen tarjonta-kysyntä tilanteeseen sekä erilaisiin riskeihin. Analyysin tulos mittaa kiinteistön tuottavuutta, eli kiinteistön ansaintakykyä. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 247.)

Kassavirta-analyysin ensimmäinen vaihe on määrittää kustannuksien ja tulojen kassavirran muuttujat, jotka on kuvattu yläpuolella. Tämän jälkeen tulevaisuudessa tietyllä ajanjaksolla saatavien tulojen ja kustannusten rahamääräiset arvot diskontataan nykyhetkeen, eli tulojen ja menojen tulevaisuuden rahavirroille lasketaan nykyarvo. Tässä käytetään haluttua diskonttauskorkoa, joka edustaa kiinteistösijoittajan tuotto-odotusta sekä kiinteistön ostamisen riskiä. (Lehti 2009.)

Toinen vaihe kassavirtamenetelmässä on vähentää diskontatut tulot diskontatuista menoista, jonka jälkeen saadaan tulos kiinteistön ansaintakyvystä. Jos lukema on positiivinen, investointi on sijoittajalle kannattava. Kannattava sijoitus osoittaa myös

kiinteistön omistajalle kiinteistön arvon kannattavuuden silmin. Eli toisin sanoen sen kertoo kiinteistön omistajalle sen, paljonko sijoittaja on valmis investoimaan kiinteistöön, jotta hän saisi kunnollista tuloa kiinteistöistä. (Lehti 2009.)

Tämä on hyvä arviointiperusta, sillä kiinteistön myymisessä kohdataan aina sama tilanne, eli paljonko sijoittaja olisi valmis maksamaan kiinteistöstä ja mikä olisi kiinteistön ”kannattava” arvo ammattimaisen kiinteistösijoittajan silmin. Tieto on arvokasta, sillä sijoittajat arvioivat kohteen samanlaisia menetelmiä käyttäen, ja he jakavat analyysin samat periaatteet ja tulovaatimukset kiinteistösijoituksissa.

Analyysiin on käytettävä myös relevantteja talouden lukemia ja laskentakorkoja. Se määrittää tuloksen luotettavuuden ja paikkansapitävyyden sekä sen, voidaanko analyysia pitää markkina-arvoon pohjautuvana vai ei. Jos menetelmän jokaisessa vaiheessa ei käytetä markkina-arvolle määriteltäviä kriteereitä, tulosta pidetään silloin ei-markkina-arvoisena. Tässä tapauksessa arviota kiinteistön markkina-arvosta voidaan pitää ennemminkin investointiarvona. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 9, 243.)

Kassavirta-analyysin erilaisten muuttujien kanssa tulee olla myös tarkkaavainen, koska tutkimustulos riippuu täysin analyysiin syötetyistä lähtötiedoista. Hieman monimutkaisena pidettyä kassavirtamalli on nykyään helposti saatavissa. Markkinoilla on tarjota useita helppokäyttöisiä software – sovelluksia, joihin vain syötetään erilaisten muuttujien tiedot. Sovellukset tarjoavat helppolukuiset tulosteet, ohjatun tiedonannon sekä liiketoiminnan tarkastelun vaatimien tase- ja tuloslaskelmatulosteiden lähtötiedot. Valmiit sovellukset tarjoavat myös herkkyysanalyysin, jonka avulla voidaan tutkia muutosten vaikutusta lopputulokseen. Tällaisia valmiita sovelluksia ovat esimerkiksi Argus kassavirtasovellus ja Invest For Excel – sovellus. (Lehti 2009.)

6.5.4 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä (Cost approach) on kansainvälisten standardien hyväksymä arviointimenetelmä, joka on useimpien valtioiden hyväksymä. Kustannusarvomenetelmän toinen nimi, urakoitsijan menetelmä (contractor’s method), viittaa jo me-

netelmän luonteeseen. Menetelmä erottaa tontin ja rakennuksen toisistaan, laskien niille arvot erikseen. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007, Kansainvälinen arviointiohje 1, 165)

Kustannusarvomenetelmässä on kyse kiinteistön jälleenhankintahinnasta. Siitä, kuinka paljon maksaisi samankaltaisen rakennuksen rakentaminen nykypäivänä. Jälleenhankintahinta määrittää yleensä kohderakennuksen maksimihinnan, sillä kuka maksaisi vanhasta kiinteistöstä enempää kuin upouuden rakennuksen rakentamisesta. (Eldred 2012, 61,71)

Periaatteena toisin sanoen on, ettei kukaan maksa rakennuksesta enempää, kuin sen uudelleenrakentamisen kustannukset olisivat. Kun rakennukselle on laskettu jälleenhankintahinta, siihen lisätään tontille arvioitu nykyarvo, jonka jälkeen saadaan koko kiinteistön kustannusarvo nykypäivänä. Jos rakennus on vanhempi, lasketaan sen kulumisesta ja vanhentumisesta johtuva arvonalennus. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007, Kansainvälinen arviointiohje 1, 165.)

Kustannusarvomenetelmän käyttäminen kiinteistön markkinaperusteisen arvonsaamiseksi edellyttää suhteellisen uusien ja tavanomaisten rakennusten arvioimista, joista on mahdollista saada tuoretta tai yleistä markkinainformaatiota. Silloin kustannusarvomenetelmän voidaan todeta osoittavan kiinteistön markkina-arvoa.

Erikoiskiinteistöjen ja vanhentuneiden kiinteistöjen tapauksissa markkinainformaatiota on hyvin rajoitetusti käytettävissä. Näissä tapauksissa arviointimenetelmänä käytetään kustannusarvotekniikkaa soveltavaa vähennetyn jälleenhankintakustannuksen menetelmää. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen menetelmä perustuu täysin samoihin periaatteisiin kuin kustannusarvomenetelmä, mutta markkinatiedon ollessa rajallisia, joudutaan rakennuksen jälleenhankintahinnasta tekemään enemmän selvittelyjä ja tutkimusta muun muassa kiinteistön tontin markkina-arvosta, nykyisistä kustannuksista ja arvonalentumisten määrästä sekä mahdollisesti joutua käyttämään kaukaa haettuja arviointiperusteita. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007: Kansainvälinen arviointiohje nro 8, 237, 239)

Kustannusarvomenetelmä, verrattuna muihin arviointimenetelmiin, voi esiintyä vähemmän relevanttina, jos saatavilla on tuoretta ja asianmukaista aineistoa markkinatilastoista. Kun taas markkinainformaatiota on saatavilla vain vähän, voi kustannusarvomenetelmästä tulla dominoiva menetelmä. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje 1, 162.)

Vähennetty jälleenhankintakustannuksen menetelmä on yleisesti hyväksytty arviointimenetelmä (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 8, 239). Vaikka arviointitekniikkaa onkin käytetty paljon ja se on hyvin lähellä kustannusarvomenetelmää, niin siihen liittyvän suuremman epävarmuuden vuoksi se ei ole aiemmin kuulunut markkina-arvoperusteisiin menetelmiin, kuin vasta vuoden 2004 uudessa arviointiohjeessa [Mts. Esipuhe suomenkieliseen käännökseen (IVS 2003), 5]. Vähennetyn jälleenhankintakustannuksen menetelmää voidaan kutsua myös nykykäyttöarvomenetelmäksi (Taloussanomien taloussanakirja).

Seuraavassa esitellään kustannusarvomenetelmän prosessi sisältäen vaiheet: jälleenhankintahinnan määrittely ja arvonalennusperusteet sekä kiinteistön lopullisen hinnan määräytyminen laskutoimituksien jälkeen.

6.5.4.1 Jälleenhankintakustannus

Jälleenhankintahinta voidaan määritellä usealla tavalla. Yksi vaihtoehto on konsultoida rakentajia ja rakennusyriityksiä samankaltaisen rakennuksen rakentamiskustannuksista nykypäivänä. Toinen vaihtoehto on käyttää markkinainformaatiota vastarakennettujen samankaltaisen rakennusten hintatilastoista ja muista lähteistä. Kolmantena vaihtoehtona on käyttää kustannusindeksejä, jotka osoittavat rakennuskustannuksien nousun tai laskun siitä päivästä lähtien, kun kohderakennus on rakennettu. Rakennuskustannusindeksi on yksi käytetyimmistä, joka on kuvattu tarkemmin erikseen.

Rakennuskustannusindeksi

Jälleenhankintahinnan arvon määrittämisessä voidaan käyttää Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksiä, jonka avulla saadaan tietoa rakentamisen kustannusten

muutoksista. Rakennuskustannusindeksin laskenta perustuu Laspeyresin hintaindeksikaavaan, joka kuvaa tuotannollisilta tekijöiltään ja panoksiltaan pysyväksi oletetun rakentamiskokonaisuuden kustannuskehitystä tietyllä ajanjaksolla. (Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja; 44.)

Rakennuskustannusindeksin indeksipisteluvut julkaistaan kuukausittain Tilastokeskuksen toimesta. Indeksini määritellään Tilastokeskuksen mukaan seuraavanlaisesti: *”Rakennuskustannusindeksi on panoshintaindeksi, joka kuvaa ammattimaisen uudisrakentamisen tuotantotekijöiden, tarvikkeiden, palkkojen ja muiden panosten hintakehitystä suhteessa perusvuoden keskimääräiseen hintatasoon.”*. (Rakennuskustannusindeksit n.d.)

Jokaisessa julkaistussa indeksisarjassa on eriteltyä ammattimainen ja omatoiminen rakentaminen. Ammattimaisen rakentamisen indeksit lasketaan käyttäen arvonlisäverotonta hintaa, kun taas omatoimisessa rakentamisessa on otettu huomioon arvonlisäverollinen hinta. Ammattimaisen rakentamisen pisteluvut voivat muuttua silloin vain verottomien hintojen noustessa tai laskiessa. (Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja; 49–51.)

Rakennuskustannusindeksiä käyttäessä tarvitaan tieto rakennuksen alkuperäisestä hankintahinnasta, eli alkuperäisistä rakentamiskustannuksista, sekä rakennuksen rakentamispäivämäärästä. Lisäksi tarvitaan tietoja rakennuksen tyypistä, panoksista ja tuotannosta, jotta saataisiin mahdollisimman luotettava tulos juuri kyseessä olevan rakennuksen jälleenrakentamisen kustannuksista. Ammattimaisen rakentamisen tapauksessa rakennuksen tyyppillä tarkoitetaan sitä, onko kyseessä asuinkerrostalo, rivitalo, liike- ja toimistorakennus vai teollisuus- ja varastorakennus. Panos ja tuotanto-ominaisuuksilla tarkoitetaan rakentamiseen käytettyjä työpanoksia, tarvikkepanoksia ja muita tuotantopanoksia. (Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja; 49–51.)

Tilastokeskus on julkaissut seuraavat indeksisarjat: 2010 = 100, 2005 = 100, 2000 = 100, 1995 = 100, 1990 = 100, 1980 = 100, 1973 = 100, 1964 = 100 ja 1951 = 100, josta lasketaan rakennuksen perusvuoden ajankohta. Jos kohderakennuksen rakenta-

misajankohta sijoittuu kuitenkin indeksisarjojen väliin, esimerkiksi välille 1980 = 100 ja 1990 = 100, valitaan aina aikaisempi indeksisarja esittämään perusvuotta. Tämä siksi, koska myöhemmän indeksisarjan rakentamiskustannukset voivat olla jo muuttuneet. Esimerkiksi rakentamisessa käytettyjen materiaalien kustannukset voivat olla laskeneet myöhemmänä ajankohtana uudenaikaisen tuotannon tehostamisesta johtuen. Tilastokeskus voi kuitenkin maksusta laskea indeksisarjoja tietyiltä vuosilta, jos lähteaineistoa on riittävästi. (Tilastokeskus: Rakennuskustannusindeksit, kokonaisindeksitietokantataulukko; Rakennuskustannusindeksi 2000 = 100 Käyttäjän käsikirja, 49–51.)

Kun tilastokeskuksen tietokantataulukkoon syötetään tiedot rakennuksen tyypistä, panoksista ja tuotantotekijöistä sekä rakennuksen perusvuoden rakennuskustannusindeksistä, jota verrataan viimeisimpään saatavilla olevaan julkaisuun kustannusten muutoksista, saadaan tulokseksi rakennuskustannuksien prosentuaalinen muutos (Rakennuskustannusindeksi 2000 = 100, Käyttäjän käsikirja; 44, 49–51.)

Tätä prosenttia voidaan käyttää laskemaan, kuinka paljon samankaltaisen rakentamisen rakentamiskustannukset olisivat tänä päivänä. Rakentamisen kustannusten arvon muutoksen laskentakaava (Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja; 46):

$$\text{rakennuksen jälleenkustannushinta} = \frac{a}{b} \times c$$

jossa

a = Tiettyyn vuosilukuun verrattu indeksipisteluku

b = Rakennuksen perusvuoden indeksipisteluku

c = Alkuperäiset rakentamiskustannukset

Esimerkiksi jälleenkustannushinnan laskeminen vuonna 1995 rakennetulle rakennukselle, jonka alkuperäiset rakentamiskustannukset olivat 100 000 euroa, laskettaisiin

seuraavasti (Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja; 46, muokattu):

alkuperäiset rakennuskustannukset: 100 000 euroa

1990 = 100

2015 = 155,9 (maaliskuu tuorein julkaisu)

$$\frac{155,9}{100} \times 100\,000 \text{ euroa} = 155\,900 \text{ euroa}$$

Rakennuksen jälleenhankinta-arvoon lisätään tontin laskettu nykyarvo, jonka määrittäminen on kuvattu luvussa 6.5.4.3 *Yhteenveto kustannusarvomenetelmän laskennasta ja kiinteistön kokonaishinnan määräytyminen*.

6.5.4.2 Arvonalennuksen perusteet

Kustannusarvomenetelmässä kiinteistöille lasketaan jälleenhankintahinta. Tätä hintaa ei kuitenkaan voida käyttää suoraan rakennuksen arviointiin, ellei kyse ole uudesta rakennuksesta. Kustannusarvomenetelmän perusajatuksena on määrittää paljon vastaavan hyödyn tuottavasta uuden rakennuksen rakentamisesta tai vanhan rakennuksen muuttamisesta samaan käyttöön ilman viivästymisestä aiheutuvia kustannuksia (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 163). Siksi rakennukselle täytyy laskea arvonalennukset, jotta se rakennukselle saataisiin todellinen kustannusarvo. Rakennuksen arvonalennukset koskevat tyypillisemmin fyysistä kulumista sekä taloudellista ja toiminnallista vanhenemista. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 8-9.)

Fyysinen kuluminen

Fyysinen kuluminen tarkoittaa kiinteistön vanhenemista ja kulumista. Kun rakennus kuluu ja vanhentuu, on siitä saatava hyöty pienempi, ja sen arvo sitä kautta laskee. Maailma muuttuu nopeasti, ja tilat saattavat olla vanhanaikaiset ja epäkäytännölliset

sen ajan tarkoituksiin jo viiden tai kymmenen vuoden jälkeen. Kiinteistön fyysistä kuntoa ja kiinteistön arvoa voidaan pitää tietyissä tapauksissa yllä korjauksin ja ajanmukaistamisinvestoinnein. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 9.)

Jokaisella kiinteistöllä on kuitenkin oma elinkaarensa, jolla on alku ja loppu. Ikääntymistä toisin sanoen ei voida pysäyttää, eikä sen vaikutuksia kiinteistön arvoon voida sulkea pois. Rakennuksen arvoon vaikuttaa paljon sen käyttöiän odotus arvopäivästä laskettuna, eli kuinka paljon rakennuksen elinkaarta on vielä jäljellä ostovaiheessa. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 9.)

Kiinteistöjen tapauksessa voi kuitenkin olla järkevämpää perustaa arvonnäätitys tehokkaaseen käyttöikään, kuin todelliseen ikään. Tehokas ikä kuvastaa rakennuksen kuntoa ja sen ajanmukaisuutta, eli sitä, onko rakennuksesta pidetty hyvää huolta ja onko sitä ajanmukaistettu ja parannettu korjauksilla ja remonteilla säännöllisin väliajoin. Tällä tavalla laskettuna rakennuksen tehokas ikä voi olla hyvin erilainen kuin rakennuksen todellinen ikä. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 9-10.)

Taloudellinen ikä vaikuttaa myös fyysiseen käyttöön. Sillä tarkoitetaan rakennuksen käyttöikää, jolla siitä odotetaan saavan taloudellista tuottoa. Vaikka rakennuksen elinkaari olisikin kulutettu loppuun, rakennuksen fyysinen arvo ei voi olla koskaan matalampi kuin sen vaihtoehtoinen käyttötarkoitus, joihin mukaan luettaviksi laskeaan purkukustannus. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 10.)

Rakennuksen fyysiseen vanhentumiseen liittyvät kirjanpidossa esiintyvät rakennuksille erikseen määritellyt lain- ja verohallinnon mukaiset ikäalennukset, eli vuosittaiset poistot. Kirjanpidon avulla voidaan myös siis määrittää rakennuksen fyysistä ikää koskeva arvonalennus. Myös verotuskäytännössä on menetelty samalla tapaa, eli jälleenhankintahinnasta tehdään vähennys arvon alenemista vastaavalla määrällä (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 200).

Toiminnallinen vanheneminen

Toiminnallinen vanheneminen on rakennuksen käyttöön vaikuttavaa vanhenemista, eli rakennuksen tehokkuuden arvioimista. Joskus toiminnalliseen vanhenemiseen sisällytetään myös tekninen vanheneminen, joka taas tarkoittaa esimerkiksi rakennuksen laitteiston teknistä vanhentumista. Arvioijasta riippuen teknisen vanhentumisen arviointi voidaan joko sisällyttää kuuluvaksi toiminnallisen vanhentumisen arviointiin tai pitää ne erillään. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 11.)

Toiminnallinen vanhentuminen voidaan jakaa kahteen erilaiseen vanhenemisen muotoon: ylimääräisiin pääomakustannuksiin ja ylimääräisiin käyttökustannuksiin. Ylimääräiset pääomakustannukset ovat seurausta rakennuskustannuksien muutoksista, joilla tarkoitetaan yleensä rakentamismenetelmien ja materiaalien hintojen laskua nykyaikaisten tuotantomenetelmistä johtuen. Ylimääräiset käyttökustannukset tulevat taas siitä, kun rakennukseen on saatavilla nykyaikaisempia hyödykkeitä, esimerkiksi teknologisia laitteita, alhaisemmilla käyttökustannuksilla. Huomiona ylimääräisiin käyttökustannuksiin on otettava huomioon myös lisääntyneet energiakustannukset ja rakennuksen tuottavuuden heikentyminen, esimerkiksi tehoton suunnittelu tai rakentaminen, koska nämä kustannukset eivät aina näy uudenaikaisen vastaavan valmisteen kustannuksena. Toiminnallinen vanhentuminen voi johtua jommastakummasta vanhenemisen muodoista tai niistä molemmista. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 10–11.)

Taloudellinen vanheneminen

Taloudellinen vanheneminen tarkoittaa muun muassa kysyntä-tarjonta tilanteen negatiivista muutosta, tai siihen liittyvää työvoiman tai raaka-aineiden menetystä. Taloudelliseen vanhenemiseen kuuluu myös ulkoinen vanheneminen, jolla taas tarkoitetaan kiinteistöstä riippumattomia ulkoisia arvotekijöitä liittyen lähinnä rakennuksen tapauksessa sijaintiin. Tästä esimerkki on kohdekiinteistöstä riippumaton kiinteistöjen kysyntä-tarjontatilanne, joka voi nostaa tai laskea kiinteistön arvoa. Yleensä tällainen tilanne kohdistuu maan arvon muutoksiin, mutta tietyissä tapauksissa ja kauan jatkettuaan, se voi kohdistua myös rakennuksen arvoon. Tämä korostaa sitä,

että ulkoinen vanhentuminen voi olla hetkellistä tai pysyvää. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 12.)

Taloudellinen vanhentuminen voi nousta esille ulkoisten tekijöiden vaikutusten myötä. Esimerkiksi, jos paikkakunnan kiinteistövero nostettaisiin yhtäkkiä yhdestä prosentista kahteenkymmeneen (20) prosenttiin, se vaikuttaisi sijaintialueen kiinteistöjen kysyntä-tarjontatilanteeseen negatiivisesti.

Jos tietyt taloudellisuustekijät vaikuttavat koko liiketoiminnan talouteen, voidaan taloudellista vanhentumista arvioida myös liiketoiminnan kirjanpidon avulla, jolloin nähdään liiketoiminnan kassavirrat. Taloudellinen vanhentuminen kannattaa aina arvioida alimmalla mahdollisella tasolla. (Tekninen ohje 2: Kustannusarvomenetelmä aineellisten hyödykkeiden arviointia varten 2014, 13.)

6.5.4.3 Yhteenveto kustannusarvomenetelmän laskennasta ja kiinteistön kokonaishinnan määräytyminen

Kun rakennuksen jälleenhankintahinta on selvillä ja siitä on tehty tarvittavat arvonalennukset edellä kuvatun arvioinnin mukaisesti, on hintaan lisättävä vielä maa-alueen laskettu nykyarvo. Nykyarvon laskenta on kuvattu tarkemmin luvussa 7.3 *Tuottoarvomenetelmä* ja maa-alueen arviointiperiaatteet ja –menetelmät on kuvattu erikseen kappaleessa 7.7 *Rakentamattoman kiinteistön arviointiperusteet*.

Konkreettisella esimerkillä voidaan havainnollistaa hinnan määräytymistä vielä paremmin:

-
- Kuvitellaan, että meillä on kiinteistö, joka on kymmenen vuotta vanha.
 - Rakennuksen alkuperäinen hankintahinta on ollut 100 000 euroa.
 - Rakennuksen arvo on laskenut jo 20 prosenttia niiden vuosien aikana.
 - Jälleenhankintahinnaksi arvioidaan noin 150 000 euroa.
 - Kiinteistöllä on jäljellä rakennusoikeutta, jonka arvoksi arvioidaan 20 000 euroa

Koko kiinteistön nykykäyttöarvo, eli kustannusarvo lasketaan näiden tietojen pohjalta seuraavalla tavalla:

= [Jälleenhankintahinta – (rakennuksen arvonalennus * jälleenhankintahinta)] + tontin arvo

= [150 000 euroa – (20 prosenttia * 150 000 euroa)] + 20 000 euroa

= [150 000 euroa – (0,20 * 150 000 euroa) + 20 000 euroa

= (150 000 euroa – 30 000 euroa) + 20 000 euroa

= 120 000 euroa + 20 000 euroa

= 140 000 euroa

Vastaus: Rakennuksen nykykäyttöarvo/kustannusarvo on 140 000 euroa.

Esimerkki perustuu Tero Tynin kalvosarjaan *Palvelutoiminnan kustannuslaskelma, hinnoittelu ja edullisuusvertailut* (2009), mutta tässä sen lukuja on muutettu. Rakennuksen nykykäyttöarvon laskennan jälkeen lisätään hintaan maapohjan arvo. Sen jälkeen yhteen lasketusta arvosta muodostuu kiinteistön kustannusarvo. Jos kustannusarvo on laskettu relevanttien markkinatietojen perusteella, voidaan tulosta pitää kiinteistön markkina-arvona. Jos menetelmässä ei ole käytetty tuoretta markkinainformaatiota, on kyse ei-markkina-arvoperusteisesta kiinteistön arvosta. Erikoiskiinteistöjen tapauksessa tulosta voidaan poikkeuksena pitää parhaana mahdollisena saatavilla olevana arviona kiinteistön arvosta ja kun arvioinnissa on sovellettu vähennettyä jälleenhankintakustannuksen menetelmää. Näin siksi, koska erikoiskiinteistöistä on harvoin saatavilla tuoretta markkinainformaatiota.

6.6 Kiinteistön arvion loppuun saattaminen - Arviointilauseke

Kiinteistöarvioinnin lopuksi, valittujen arviointimenetelmistä saadut arvot esitetään perustellusti ja niistä tehdään kirjallinen arvio kiinteistön kokonaishinnasta ja siihen vaikuttavista tekijöistä, eli arviointilauseke. Arviointilauseke on arvioinnin viimeinen vaihe, joka on ehdottomasti pidettävä erillään muusta arviointiprosessista. Arviointi sisältää tehdyt tutkimukset ja analyysit, kerätyt taustatiedot ja arvon laskennan eri menetelmin. Arviointilauseke kuvastaa arvioinnin prosessia ja johtopäätöksiä. (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Kansainvälinen arviointiohje nro 1, 158.)

Arviointilauseke kuvastaa arvioijan asiantuntijuutta ja arvioinnin luotettavuutta. Siinä esitellään lopullinen analyysi kaikista aikaisemmin tehdyistä analyyseista ja tutkimuksista ja käytetyistä arviointimenetelmistä. Arviointilauseke määrää kiinteistön lopullisen arvon. Arviointilausekkeen on tärkeää olla selkeä, ytimekäs ja johdonmukainen, jotta arviointi ja arviointiin huomioon otetut tekijät ymmärretään oikein. Ytimekäs sen on oltava siksi, koska kukaan ei jaksakaan lukea loputonta filosofista tekstiä siitä, mikä kiinteistön arvo voisi olla. Lisäksi arviointilausekkeen pitää olla johdonmukaista asiaa tekstiä, jotta sen myöhempi käyttö olisi mahdollista.

Kiinteistön lopullisen arvon määräytyminen useampaa arviointimenetelmää käyttäen on melko luotettava, jos kaikki menetelmät osoittavat saman suuruista lukemaa. Jos arviointimenetelmissä esiintyy suuria eroja, ovat todennäköisesti laskelmat jossain menetelmässä menneet väärin tai markkinapohjaista tietoa ei ole käytetty kaikissa menetelmissä tai menetelmien vaiheissa. Toisaalta se voi osoittaa kiinteistön arvon laskusta tai noususta. Esimerkiksi kassavirta-analyysi voi osoittaa kiinteistön arvon liiketoiminnan tulojen perusteella hyvin erilaiseksi verrattuna kauppa-arvomenetelmään, joka ei ota liiketoiminnan kannattavuutta paremmin huomioon.

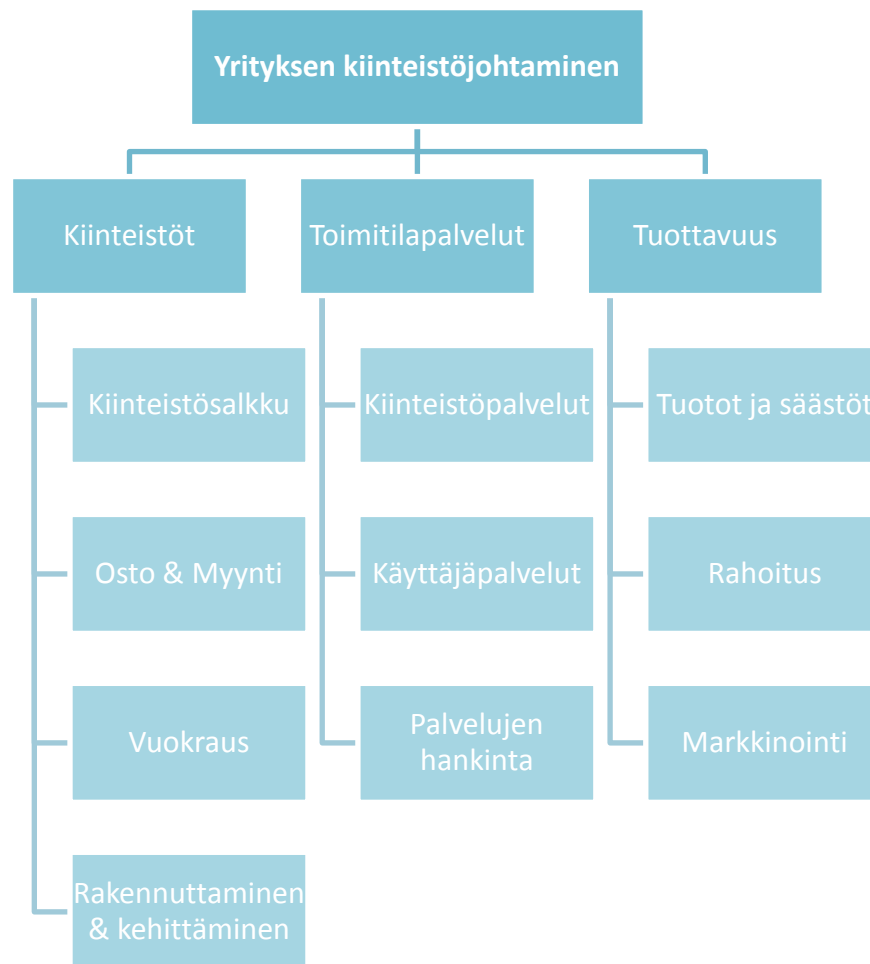
Kiinteistöjen arvioinnissa jokainen kiinteistö on omanlaisensa uniikki versionsa, joka pitää arvioida erikseen kiinteistön omilla ehdoilla. Jokaiselle kiinteistölle täytyy määrittää juuri sille sopivin arviointimenetelmä.

7 Kiinteistösalkun johtaminen

Kiinteistösalkku kuuluu kiinteästi kiinteistöjohtamiseen. Leväinen (2013, 241) kuvaa kiinteistöjohtamisen tarkoittavan kaikkien kiinteistötoimintojen taloudellista ja tarkoituksenmukaista hoitamista, mitkä liittyvät kiinteistöjen hankkimiseen, myyntiin tai muunlaiseen kiinteistöä luopumiseen, rakennuksen elinkaarenhoitoon ja hallintaan sekä näiden kaikkien suunnitteluun. Kiinteistöjohtaminen on näin ollen kokonaisvaltaisen prosessin hallintaa, johon kuuluvat tuotantotekijöistä (työvoima, pääoma, tieto-taito), kiinteistöistä ja tiloista (toimitilat ja maa-alueet) sekä kiinteistöpalveluiden saannin ja toimivuuden huolehtimisesta. Leväinen (2013, 38) toteaa, että parhaimmillaan kiinteistöjohtaminen tuo yritykselle arvokasta kilpailuetua, investointien tuottavuutta ja arvon nousua, laadukkaita palveluja, henkilöresurssien tehostamista ja se parantaa yrityksen imagoa.

Kiinteistöjohtaminen on yleensä lueteltu kuuluvaksi organisaation ydintoiminnan tukitoimintoihin, jonka seurauksena kiinteistöjohtamisen strategia muodostetaan toiminnallisen strategiatason mukaan. Kiinteistöjohtamiselle muodostetaan oma strategiansa, visionsa ja missionsa, johon sisältyvät kiinteistöjohtamisen tehtävät, tavoitteet ja keinot tavoitteiden saavuttamiseksi. Kuten kaikkien muidenkin toiminnallisten strategioiden, myös kiinteistöjohtamisen strategian tulee myötäillä organisaation ydinstrategiaa. (Leväinen 2013, 94.)

Kiinteistösalkun johtaminen tarkoittaa kiinteistöjohtamista, jonka vastuualueena on huolehtia useita kiinteistösijoituskohteita ja –muotoja sisältävän kiinteistöportfolion sijoitusstrategiasta ja salkun osien painoarvosta eri osamarkkinoilla tuotto- ja riskivaatimuksia noudattaen (Leväinen 2013, 241). Havainnollisuuden lisäämiseksi seuraavassa esitetty kuvio osoittaa kiinteistösalkun paikan yrityksen kiinteistöjohtamisen tehtävissä (ks. kuvio 5). Toisin sanoen kuvio havainnollistaa, mille hierarkian asteelle kiinteistösalkun johtaminen kuuluu. Kuvio on peräisin Leväisen kirjasta *Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen* (2003, 36).



Kuvio 3. Kiinteistöjohtajan tehtävät (Leväinen 2013, 36).

Kiinteistöjohtamisen tehtävät on lajiteltu kiinteistö-, toimitilapalvelu- ja tuottavuuskohtaisiin tehtäviin. Kiinteistösalkku tulee kiinteistökohtaisissa tehtävissä heti ensimmäisenä. Tästä voidaan todeta, että kiinteistöportfolio kuuluu kiinteistöjohtajan ensisijaisiin tehtäviin.

Kiinteistösalkkuja on olemassa monenlaisia, niin kuin on esimerkiksi työnhaku portfolioitakin. Niiden koostumus riippuu täysin niiden käyttötarkoituksesta. Kiinteistösalkussa on kuitenkin aina kyse kiinteistöjen arvostamisesta, arvon hallinnasta sekä sen ylläpidosta ja arvon lisäämisestä. Kiinteistösalkku voidaan jakaa kahteen erilaisiin tarkoitukseen pohjautuviksi: toimenpiteiden hallintatarkoitukseen ja myyntitarkoitukseen.

7.1 Kiinteistöjen toimenpideohjelma

Kiinteistöjen toimenpideohjelma on tarkoitettu yrityksen sisäiseen käyttöön (Leväinen 2013, 35). Näin yritys voi hallinnoida paremmin kiinteistöomaisuuttaan sekä pohjata strateginen päätöksentekonsa kokonaisvaltaisemmin kiinteistökokonaisuuteen. Oli kyseessä sitten minkä tahansa kokoinen yritys, joka omistaa yhden tai useampia kiinteistöjä tai kiinteistöosakkeita, olisi hyödyllistä koko liiketoiminnan kannalta havainnoida kiinteistön tai kiinteistöosakkeiden statusta.

Kiinteistösalkun luominen yritykselle on kannattavaa, sillä strategisissa päätöksissä, esimerkiksi kiinteistöjen investointi- ja myyntipäätöksistä, olisi hyvä tarkastella kiinteistökantaa reaaliaikaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena, kuin myös saada samalla tietoa yksittäisistä kiinteistöistä. Kun yrityksellä on tieto kiinteistökantansa arvonmuutoksista reaaliaikaisesti, voi yritys ennakoida paremmin, ja tehdä parempia strategisia päätöksiä.

Etenkin suurten kiinteistöyritysten tai monia kiinteistöjä omistavien yritysten olisi hyvä aloittaa kiinteistöjen toimenpideohjelman portfolio, koska useimpia kiinteistöjä on muuten vaikeampi havainnoida kokonaisuutena. Toimenpideohjelman avulla yritys voisi lisätä tietoisuuttaan kiinteistöomaisuudestaan sekä myös yksittäisten kiinteistöjensä arvosta ja ympäristökijöistä. Kiinteistöt muodostavat suurimman osan yrityksen omaisuudesta, joten ne todella merkitsevät paljon ja vaikuttavat yrityksen toimintaan ja strategiaan päätöksiin.

Toimenpideohjelman avulla voitaisiin suunnitella paremmin kiinteistöjen kehittämistä sekä ajanmukaistamista koskevia remontteja ja muita investointeja (Leväinen 2013, 36). Näin välttyttäisiin esimerkiksi korjausvelan liialta kerääntymiseltä. Korjausvelan kerääntyminen tarkoittaa kiinteistöön kohdistuvien ylläpitotoimien ja –remonttien siirtoa myöhemmäksi, jolloin rakennuksen kulumisen on nopeampaa kuin siihen investoitu kiinteistön ylläpito (Korjausvelka n.d. Rakennusteollisuus).

Joskus remontointi-investointeja lykätään niin kauan aikaa, kunnes ollaan jo myöhässä, eikä selvitä enää pelkällä maalilla ja parilla naulalla. Tämä voi kuulostaa kiinteistön

laiminlyönniltä, mutta joskus korjausvelan käyttö on tarkkaan harkittua: esimerkiksi kiinteistön voidaan odottaa kuluun niin sanotusti loppuun, jonka jälkeen tehdään kerralla suuri investointi kiinteistön ajanmukaistamiseksi. Korjausvelan ottaminen on kuitenkin aina kalliimpaa kuin sen ehkäiseminen (Korjausvelka n.d. Rakennusteollisuus). Samalla tasataan kiinteistöjen ”tasa-arvoa”, jolla tässä yhteydessä tarkoitetaan kiinteistöjen tasa-arvoista uudistamista. Periaatteena on, ettei pidetä huolta vain yhdestä kiinteistöstä vaan pidetään huolta kaikista.

Kun yritys huomaa, ettei jokin tai jotkin kiinteistöt ole enää liiketoiminnan kannalta kannattavia, eikä niille keksitä muuta käyttöä, yritys voi alkaa pohtimaan kiinteistön myymistä. Kiinteistön myyminen voi tulla kysymykseen myös strategisten linjojen muutoksesta: esimerkiksi yritys haluaa muuttaa kiinteistöjen omistus-strategiaa joko vuokrastrategiasta omistus-strategiseksi, tai toisinpäin. Vuokrastrategisen omistuksen muuttuminen omistus-strategiseksi tarkoittaa sitä, että yritys näkee liiketoiminnan kannalta paremmaksi, että kiinteistö olisi omassa omistuksessa. Omistus-strategisen suuntauksen muuttuminen vuokrastrategiseksi tarkoittaa, ettei yritys halua omistaa enää kiinteistöjä itse, vaan suosii mieluummin vuokrakiinteistöjä, joka ei ole niin riskialtista, mutta toisaalta kalliimpaa pitemmällä tähtäimellä.

7.2 Kiinteistöportfolion luominen myyntitarkoitukseen

Kiinteistöportfolion luominen myyntitarkoitukseen voi lähteä esimerkiksi yrityksen liiketoiminnan kannattomuudesta tietyissä kiinteistöissä, strategisten suuntauksien muutoksesta tai yrityksen taloustilanteen heikentymisestä. Joka tapauksessa se on aina strategiaan pohjautuva päätös, kun päätetään myydä kokonaista kiinteistöportfoliota yksittäisten kiinteistöjen sijasta. Itse kiinteistöjen arvostamisen arvioimisprosessi noudattaa samaa polkua minkä tahansa kiinteistön arvostamisessa. Portfolion luomisprosessi sen sijaan eroaa toimenpideohjelmaa varten luodusta portfoliosta.

Myyntitarkoitukseen tehtävän portfolion luominen kestää kauemmin kuin toimenpideohjelman tekeminen, joka johtuu liikekiinteistöjen myyntiin johtuvasta strategisesta päätöksentekoprosessista. Strateginen päätöksentekoprosessi keskittyy yleensä

kiinteistöportfolion kiinteistöjen valintaan. Kiinteistösijoittajat etsivät tuottavia sijoitusmuotoja, eikä kukaan ammattimainen sijoittaja tule tarttumaan koukkuun ilman syöttiä. Myyntitarkoitukseen rakennetun portfolion tulee sisältää tasapainoisesti korkeariskisiä ja matalariskisiä kiinteistöjä, jotta kiinteistösalkku olisi sopivan houkutteleva sijoittajalle.

Tähän perustuen yrityksen tulee ottaa selvää aluksi paikkakunnan alueellisella, kansallisella ja myös mahdollisesti kansainvälisellä tasolla tapahtuvan sijoittamisen nykytilanteesta. Kiinteistöportfolion toteuttajan tulee hankkia tietoa paikkakuntatasolla ainakin sijoittajan tuotto-odotuksien historiasta, kehitymisestä ja nykytilanteesta alueella. Tämän tiedon avulla osataan määritellä sijoittajalle hyvä ja realistinen tuotto-odotusprosentti. Suomen markkinoilla sijoitusprosentti vaihtelee noin 7,5-9 prosentin välissä (Markkinatietoa alueittain 2014, Catella).

Kansallisella tasolla on tarkasteltava muun muassa suomalaisten kiinteistösijoittajien verotuskäytäntöä, tuotto-odotuksien yleistä kehitymistä ja yleistä taloustilannetta. Suomen verotus on tiettävästi yksi maailman kovimmista, joten sen huomioiminen suomalaisen kiinteistösijoittajan investointiin on tärkeää. Yleisten tuotto-odotuksien kehitymisestä voidaan päätellä esimerkiksi sitä, kuinka riskialttiina sijoittajat näkevät kiinteistömarkkinat Suomen sisällä. Yleisen taloustilanteen seuranta on myös tärkeää, sillä se kuvastaa kiinteistösijoittajien uskallusta lähteä sijoittamaan rahojaan. Se kertoo myös riskistä, johon liittyy myös kiinteistössä toimivien yritysten kyvyttömyys maksaa vuokraa huonon taloustilanteen vuoksi.

Kansainvälisellä tasolla on hankittava yleistä tietoa kiinteistösijoittajien tilanteesta ja ennustuksista. Esimerkiksi voidaan kysyä näkevätkö sijoittajat Suomen hyvänä sijoituskohteena vai tuleeko sijoitusmaailma jättämään Suomen tulevaisuudessa kokonaan pois laskuista.

8 Yhteenveto

Kiinteistöportfolio, toiselta nimeltään kiinteistösalkku, tarkoittaa kiinteistöistä koostuvaa sijoitussalkun tyyppistä kiinteistökokoelmaa. Nykypäivänä portfoliot ovat tietokoneelle tehtyjä kansioita/tietokantoja, joihin on helppo syöttää numeraalisia tietoja ja laskelmia. Kiinteistöportfolio sisältää erityyppisiä kiinteistöjä eri alueilta. Jokainen kiinteistö on uniikki, joten ne on arvostettava käyttäen juuri niille sopivaa menetelmää käyttäen.

On olemassa kolme kiinteistön arvostamisen päämenetelmää, joista on olemassa useita erilaisia sovelluksia. Nämä päämenetelmät ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä, jotka kaikki ovat markkina-arvoon perustuvia menetelmiä. Markkina-arvo on arvioinnin tavoitelluin arvolaji, joka määrittää kiinteistön todellisen arvon, pohjautuen arvioinnissa käytettyyn relevanttiin ja tuoreeseen markkinainformaatioon. Jos tuoretta markkinainformaatiota ei ole saatavilla, menetelmä ei ole pohjautunut markkinatietoon, eikä näin ollen kiinteistölle voida saada markkina-arvoa. Tässä tapauksessa näin saatua hintaa kutsutaan ei-markkina-arvoksi.

Kiinteistöt ovat yrityksen arvokkainta omaisuutta muodostaen suurimman osan yrityksen varallisuudesta. Portfolion avulla voidaan kehittää kiinteistöpääomaa tasapuolisesti, seurata remontointien tarvetta, pienentää korjausvelan lisääntymistä ja hallinnoida kiinteistöomaisuutta tehokkaammin. Myytäväksi tarkoitettu portfolio vaatii hetkellisesti enemmän työtä, kun portfolioon valitaan kiinteistöt strategisten päätöksenteon kautta. Myytäväksi tarkoitetun kiinteistöportfolion tulee olla sijoittajalle kannattava ja riskin sopivalla tasolla. Tästä määräytyy tuotto-prosentti, joka on Suomessa tällä hetkellä noin 7,5-9 prosentin luokkaa.

9 Pohdinta ja työn jatkokehittämisen mahdollisuudet

Kiinteistöjen arvioinnissa yhtenäinen ja vertailukelpoinen arviointi on kaiken perusta. Se säästää aikaa ja rahaa kaikilta alan ihmisiltä, jotka analysoivat arviointipapereita. International Valuation Standards Council (IVSC) ei julkaise itse vieraskielisiä teoksia, joten se tehtävä jää IVSC:n ulkomaalaisten jäsenten tehtäväksi. Suomenkielisen version kansainvälisistä standardeista on toimittanut Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. IVSC:n jäsenille jätettävän käännöksen tekeminen voi toisaalta vääristää arviointiohjeiden tietoja ja johtaa myös nopeasti tiedon vanhentumiseen, kun käännökset eri kielille tulevat muutamia vuosia myöhässä. Tieto on kuitenkin käyttökelpoista, sillä arviointiohjeet eivät vanhene niin nopeasti käyttökelvottomiksi.

Kiinteistöjen arvonmuodostamisohjeiden esille tuonti ja saatavuus ovat myös tärkeitä, jotta tieto olisi kaikkien saatavilla. Tällä hetkellä ainakin suomenkielistä tutkimusta kiinteistöjen arviointimenetelmistä ja kiinteistöportfoliosta on hyvin niukasti. Suurin osa teoksista, tutkimuksista ja muista materiaaleista on vieraskielisiä. Suomenkielisiä teoksia ja käännöksiä aiheesta on todella vähän, koska kiinteistöliiketoiminnan vieraskielisille sanoille löydy aina vastinetta. Käännöstyö suomen kielelle on ollut todella haastavaa ja paljon aikaa vievää (Kansainväliset arviointistandardit 2005, 2007; Esipuhe suomenkieliseen käännökseen IV S2003, 3-6).

Kiinteistön arvonmuodostaminen kuuluu kiinteistö- ja sijoitusyrityksien päätehtäviin ja ydinstrategiaan, mikä on myös osasy siihen, että liikekiinteistöjen arvonmuodostamisessa käytettyjä laskentakaavioita ja -menetelmiä on annettu julkisuuteen vain vähän. Toisaalta voi olla myös parempi, ettei ole turhan monta tapaa kiinteistöjen arvioimiseksi, koska silloin kiinteistöarvioiden vertailukelpoisuus ja yhdenmukainen arviointitapa kärsisivät. Se tekisi kiinteistöjen arvioinnista vielä vaikeampaa, etenkin kansainvälisesti.

Tässä tutkimuksessa kiinteistöjen arvonmuodostamisen yhteydessä luotiin uusi arvonmuodostamismittari. Tämä uusi arvonmuodostamismenetelmä on kuvattu tarkemmin salassa pidettäväksi määritellyissä liitetiedostoissa 1 ja 2. Arvostamismittarin

merkitys opinnäytetyölle ja toimeksiantajalle sekä omalle henkilökohtaiselle ammatilliselle kehitykselle on suuri ja se kuvastaa tutkimustyössä saatua oivallusta ja kehittymistä alan asiantuntijana.

Opinnäytetyön tutkimusprosessia, tutkimustyön luotettavuutta ja lopputuloksia ei voida analysoida julkisesti, koska tutkimusosa on määritelty salaiseksi. Sen sijaan voidaan painottaa henkilökohtaista kehittymistä tutkimusta tehdessä.

Työ oli tarpeeksi haastava ja se kehitti kiinteistöalan asiantuntijaosaamistani. Työn rajaaminen oli vaikein vaihe, sillä aiheeseen liittyy paljon muutakin kuin vain nyt työssä kuvatut tekijät. Oman oppimisen kannalta on kuitenkin parempi vaihtoehto selvittää asiasta niin paljon kuin mahdollista, tietenkin laadusta tinkimättä.

Opinnäytetyön jatkokehittämisen mahdollisuudet ovat hyvät. Yhtenä jatkotutkimusmahdollisuutena voidaan pitää esimerkiksi tutkimusta ammattikiinteistösijoittajan nykypäivän vaatimuksista kiinteistön ominaisuuksiin liittyen. Toisena tutkimusvaihtoehtona on myyntiin tarkoitetun kiinteistöportfolion syvällisempi käsitteleminen ja arviointi. Kolmantena vaihtoehtona on esimerkiksi tutkia kiinteistösijoittamista Suomessa ja kansainvälisesti. Mahdollisuutena on myös tutkia ja työstää uusia kiinteistön arvonmuodostamismenetelmiä kiinteistöliiketoiminnan näkökulmasta.

Tutkimus aiheeltaan ja kokonaisuudeltaan sopi erittäin hyvin aikaisemman osaamiseni kehittämiseen. Työ syvensi oppejani ja myötäilee hyvin myös tulevaisuuden tavoitteitani. Tutkimista ei olisi malttanut lopettaa, ja se on aika hyvä merkki siitä, että olen oikealla alalla. Kannustan jokaista haastamaan itsensä ja valitsemaan opinnäytetyönsä aiheen sen mukaan, mikä kehittää eniten oppimista. Sama pätee myös muussa kuin opinnäytetyön valinnassa. Se pätee koko elämässä.

Lähteet

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 20.2.2015. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>.

Thusberg, K. 2014. Osuuskauppa Keskimään yritysesittely. Diakalvosarja 11.8.2014.

S-kanava. N.d. Tietoa Osuuskauppa Keskimästä. Viitattu 10.2.2015. <https://www.s-kanava.fi/web/s/keskimaa>.

Sijoittamis-sanasto. N.d. Moringstar. Viitattu 24.2.2015
<http://www.morningstar.fi/fi/glossary/101138/sijoitussalkku.aspx>.

12.4.1995/554. 1995. Kiinteistönmuodostamislaki. Finlex. Ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 8.3.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>

Kiinteistöpalvelut. N.d. Rakli. Viitattu 28.2.2015.
<http://www.rakli.fi/toimitilat/kiinteistopalvelut.html>.

Sanakirja. N.d. Redfox –sanakirja. Viitattu 5.3.2015.
http://redfoxsanakirja.fi/fi/#!fin_eng_arvo, arvon määritelmä.

Kiinteistövero. N.d. Verohallitus. Viitattu 3.4.2015. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Kiinteistövero>.

Seppänen, J. 2005. Filosofia, arvot ja etiikka (F12) –opintokurssi. Viitattu 3.3.2015.
<http://www.kolumbus.fi/juha.seppanen/jssivut/fi/fi2.html>.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2001. Toim. Kanervo J. Suomen Rakennuttajaliitto. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Kuningaskuluttaja. 2004. Tv-ohjelma. TV1 5.2.2004. Kiinteistövälittäjä tuomittiin korvaamaan väärin ilmoitetut asuntoneliöt. Artikkel. Julkaistu YLE:n Kuningaskuluttajan verkkosivuilla. Päivitetty versio 13.4.2005. Viitattu 7.3.2015.
<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2004/10/28/kiinteistovalittaja-tuomittiin-korvaamaan-vaarin-ilmoitetut-asuntoneliot>.

Kansainväliset arviointistandardit 2005. 2007. Kansainväliset arviointiohjeet osa II. Toimittanut Viitanen, K. 7. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Kiinteistösijoittaminen. 2012. Norjalaisen rahastoyhtiön ODIN:in laatima erikoisraportti. 12.2012. Viitattu 1.2.2015.
http://odin.fi/op/content/brochures/fi/Special_Report_ODIN_Kiinteistosijoittaminen.pdf.

Babb, D. 2008. Investing in Commercial Real Estate. Artikkelit Entrepreneur –sivustolla 4.8.2008. Viitattu 10.2.2015. <http://www.entrepreneur.com/article/196042>.

Johnson, A. 2012. Landlords are increasing the size of their portfolios. The Independent 22.6.2012. Viitattu 20.2.2015. <http://www.independent.co.uk/property/landlords-are-increasing-the-size-of-their-portfolios-7876076.html>.

Fabozzi, F. & Markowitz, H. 2011. The theory and practice of investment management: asset allocation, valuation, portfolio construction, and strategies. 2. p. Frank J. Fabozzi series. Hoboken, New Jersey: Wiley. Viitattu 8.3.2015. <https://janet.finna.fi/>. ProQuest ebrary.

Nartea, G. & Eves, C. 2010. Role of farm real estate in a globally diversified asset portfolio. Journal of Property Investment & Finance. Vol. 28 Iss: 3, 198 – 220. Viitattu 13.3.2015. <https://janet.finna.fi/>. Emerald Insight.

22.12.2005/1142. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa. Ajantasainen säädös. Viitattu 5.5.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>.

Lehti, A. 2009. Kiinteistökehityshankkeen menestys ja riskitekijät ja niiden huomiointi kassavirtalaskelmassa. DataPartner –sivusto. Viitattu 6.5.2015. <http://www.datapartner.fi/fi/uutiset/-kiinteistokehityshankkeen-menestys-ja-riskitekijät-ja-niiden-huomiointi-kassavirtalaskelmassa>.

Nuutinen, O. 2015. Liike- ja yritystonttien tonttipäällikkö. Jyväskylän kaupunki. Asiantuntijahaastattelut 8.5.2015 ja 5.2.2015.

Eldred, G. 2012. Investing in Real Estate. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. Viitattu 8.5.2015. <http://site.ebrary.com.ezproxy.jamk.fi:2048/lib/jypoly/reader.action?docID=10612537>. Jyväskylän ammattikorkeakoulun Janet – tietokanta.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Taloussanakirja: nykykäyttöarvo. N.d. Taloussanomien. Viitattu 9.5.2015. <http://www.taloussanomien.fi/porssi/sanakirja/termi/nykyk%20arvo/>.

Rakennuskustannusindeksi 2000=100, Käyttäjän käsikirja. 2001. Tilastokeskus. Käsikirja 42. Helsinki: Hakapaino Oy. Viitattu 31.1.2015. http://www.stat.fi/til/rki/rki_2004-09-17_men_001.pdf.

Rakennuskustannusindeksit: kokonaisindeksitietokantataulukko. N.d. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 2.2.2015. http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=070_rki_tau_107_fi&ti=Rakennuskustannusindeksit&path=../Database/StatFin/hin/rki/&lang=3&multilang=fi.

Rakennuskustannusindeksit. N.d. Tilastokeskus. Käsitteet ja määritelmät. Viitattu 8.5.2015. <http://www.stat.fi/til/rki/kas.html>.

14.2.1997/160. Luonnonsuojeluasetus. Ajantasainen säädös. Viitattu 10.5.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19970160>.

Pokki, J., Aumo, R., Kananoja, T., Ahtola, T., Hyvärinen, J., Kallio, J., Kinnunen, K., Luodes, H., Sarapää, O., Selonen, O., Tuusjärvi, M., Törmänen, T. & Virtanen, K. 2014. Geologisten luonnonvarojen hyödyntäminen Suomessa vuonna 2012. Geologian tutkimuskeskus. Tutkimusraportti – 210. Kausijulkaisu. Espoo: Geologian tutkimuskeskus. Viitattu 10.5.2015. http://tupa.gtk.fi/julkaisu/tutkimusraportti/tr_210.pdf.

Kunta ja pilaantunut maaperä. 2006. Kuntaliitto. Helsinki: Kuntaliitto. Viitattu 10.5.2015. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/ymparisto/ymparistonsuojelu/pilaantuneet-maa-alueet/Documents/Kunta%20ja%20pilaantunut%20maaper%C3%A4.pdf>

Suzuki, T. & Meng, Y. 2003 System and method for evaluating real estate and the surrounding environment and visualizing the evaluation results. Patentin hakemusjulkaisu. Julkaisun numero US 2003/0101074 A1. Julkaisun päivämäärä: 29.5.2003. Yhdysvallat. Viitattu 10.5.2015. <https://docs.google.com/viewer?url=patentimages.storage.googleapis.com/pdfs/US20030101074.pdf>.

Alueiden kehittäminen. 2014. Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 10.5.2015. https://www.tem.fi/alueiden_kehittaminen.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5.p., uud. p. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kiinteistöliiton viikkotiedote. 2004. Kiinteistöliitto. Julkaisu: 1/2004. Viitattu 10.5.2015. <http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0CDMQFjAE&url=http%3A%2F%2Fkiinteistoliitto.fi%2Fattachements%2F2004-06-16T15-18-2943.doc&ei=MdhPVfT5MsT4Uv7igKgB&usg=AFQjCNGPzTRo5v4w3F02DIUWGCcJSyhVg&bvm=bv.92885102,d.d24&cad=rja>.

Jääskeläinen T., Kautto, P. & Similä, J. 2013. Menetelmiä ja tietolähteitä politiikka-toimien vaikutusten arviointiin. Ympäristöministeriön raportteja 16/2013. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Martikainen T. & Martikainen M. 2006. Rahoituksen perusteet. 6. p. uud. p. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

24.6.1968/360. 1968. Laki elinkeinotulon verottamisesta. Ajankohtainen lainsäädäntö. Viitattu 7.5.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>.

30.12.1997/1336. 1997. Kirjanpitolaki. Ajankohtainen lainsäädäntö. Viitattu 7.5.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>.

Lisätietoa lainhuudon hakemisesta. N.d. Maanmittauslaitos. Viitattu 8.5.2015.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lisatietoa-lainhuudon-hakemisesta>.

Korjausvelka. N.d. Julkaisu rakennusteollisuuden verkkosivuilla. Viitattu 10.5.2015.
<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Korjausrakentaminen1/Korjausvelka/>.

22.12.2009/1599. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki. Ajantasainen säädös. Viitattu 11.5.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Kiinteistöveroprosentit. N.d. Verohallinto. Viitattu 2.5.2015. <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoveroprosentit%289216%29>.

A221/200/2014. 2015. Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa. Viitattu 3.5.2015. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu%2835412%29.

Markkinatietoa alueittain. 2014. Markkinakatsaus, Suomi. Catellan säännöllinen julkaisu, syksy 2014.

Kauppahintatilastot. N.d. Maanmittauslaitoksen säännöllisesti julkaisemat kiinteistöjen kauppahintatilastot. Viitattu 8.5.2015.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>.

Tyni, T. 2009. Palvelutoiminnan kustannuslaskenta, hinnoittelu ja edullisuusvertailut. Koulutustapahtuma Oulussa 18.2.2009. Diakalvosarja. Viitattu 30.1.2015
http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/kuntatalous/kustannuslaskenta/Documents/3_Kustannuslaskenta2009oulu.pdf.

Kiinteistöveroprosentit. N.d. Verohallinto. (Viitattu 28.1.2015)
<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoveroprosentit%289216%29>.

Liitteet

LIITE 1. Salainen liitetiedosto

LIITE 2. Salainen liitetiedosto

LIITE 3. Salainen liitetiedosto

LIITE 4. RAKLI:n e-Kyy hanke, alaliitteet

Alaliite 1. Kiinteistön tiedotus

KIINTEISTÖKOHDE				Sivu 1 (1)			
Ominaisuuden nimi		esimerkki	selitys				
Kiinteistön nimi 1	KOY Itäkeskus	Kiinteistön virallinen nimi	sisällön muoto/	relaatiot/ viittaus	yhtäläisyys muihin määrittelyihin/ käyttötapakäsiin		
Kiinteistön nimi 2	Iso Peruna	Brändi tai muu tunnettu nimi	tietotyyppi				KTI
Yhtiönmuoto	Asunto-osakeyhtiö	Parametri: kiinteistöosakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, asunto- osakeyhtiö, suora omistus, muu	numero				KTI
Y-tunnus	1234567-8		numero				KTI
Omistaaja	XX	Omistajan nimi (1-x kpl)	numero				KTI
Omistussuus	%	Edeällisen omistussuus	numero				KTI
Manageri	Ovenia Oy	Päämanageri (kiinteistöjohtaminen), jolla kokonaisvastuu kohteen johtamisesta (tulosta ja menoista)	numero				KTI
Katusoitteet	Riihiontuntie 1	1-x kpl	numero				KTI
Postinumero	11111	Kohteen postinumero	numero				KTI
Postitoimipaikka	Espoo	Kohteen postitoimipaikka	numero				KTI
Sijaintikunta	Espoo	Kohteen sijaintikunta	numero				KTI
Maa	Liettua	Kohteen sijaintivaltio	numero				KTI
Omistustyyppi	Sijoitusomaisuus	Parametri: sijoitusomaisuus, käyttöomaisuus	numero				KTI
ALV % sopimuksesta	62 %	Vorinassadovista sopimuksista (verollisessa käytössä olevat tilat) laskettu koko kiinteistön alv-hakautumisprosentti	numero				KTI
ALV % tiloista	70 %	Tilojen pinta-aloista laskettu koko kiinteistön alv-hakautumisprosentti	numero				KTI
Budjetoidut ylläpidon kustannukset	3,8 €/h/m ² /kk	Kuluvan vuoden ylläpidobudjetti	numero				KTI
Budjetoidut alannukaistamiskulut	123 000 €/vuosi	Alannukaistamiskustannukset (Replacements) = kustannukset, jotka vastaa alan alennuvuot kohteen alannukaistamiskustannuksista, jotta kohde vastaa alan vaatimuksia mm. rakennuksessa käytettyjen materiaalien, laitteiden ja standardien osalta niin että kohteen kyyky tuottaa kassavirtaa säilyä ennallaan. Tulevat 1-x vuotta	numero				KTI
Suunnitellut perustamiskustannukset	A-sivien laajennus 2008.	Kuvaus suunnitelluista perustamiskustannuksista. Tulevat 1-x kpl.	numero				KTI
Budjetoidut perustamiskustannukset	1 150 000 €/vuosi	Perustamiskustannukset (Capital Improvements) = uusinvestointikustannukset, jotka aiheutuvat kun kiinteistön luodaan jokin uutta, sitä laajennetaan tai sitä muutetaan tasokkaammaksi tavoitteena nostaa kohteen tuottoa. Tulevat 1-x vuotta	numero				KTI
Omistajan vastuutienkiö	Vaino Vipunen		numero				KTI
Huoneistoala	5225 htm ²		numero				KTI
Bruttoala	6250 brm ²		numero				KTI
Kerrosala	6149 k-m ²		numero				KTI
Tilavuus	19200 m ³		numero				KTI
Autopaikat	58	Seka kiinteistillä olevien että kiinteistölle autopysäköntiikiinteistöistä tai vastaavasta osoitettujen autopaikkojen lukumäärä	numero				KTI
Autopaikat sisällä	11	Autopaikkojen kpl määrä	numero				KTI
Autohallin pinta-ala	600	Autohallin pinta-ala	numero				KTI
Tontti	2	Tonttien km	numero				KTI
Virallinen kiinteistötunnus	091-111-0010-001	Virallisen kiinteistörekisterin mukainen kiinteistötunnus. Kiinteistörekisterin piiläjä ovat maanmittauslaitokset ja kunnat. Mikäli kohde koostuu useammasta tontista kaikki tontit (1-x kpl)	numero				KTI
Kaavan mukainen käyttöarvo	Asuinkerrostalot	Vapaa teksti (memo)	numero				KTI
Rakennusten lukumäärä	3		numero				KTI
Toteutetut autopaikat	55	Rasitteena tie	numero				KTI
Lisätieto	naapurintontille	Vapaa teksti (memo)	numero				KTI

Alaliite 2. Tontin tiedotus

LIITE 4 RAKL:in e-Kyy hanke, Alaviite 2 Tontti

Sivu 1 (1)

TONTTI

Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/ tiedotyyppi	relaatiot/ viittaus	yhtäläisyys muihin määrittelyihin/ käyttötapauksiin
Virallinen kiinteistötunnus	091-11-0010-001	Virallinen kiinteistörekisterin mukainen kiinteistötunnus. Kiinteistörekisterin pitäjät ovat maamittauslaitokset ja kunnat.	teksti		KTI
Omistaja	Helsingin kaupunki	Tontin omistaja	teksti	Yhteyshiedot	e-EHYT2 KTI
Päätymispäivä	31.12.2030	Sopimuksen päättymispäivämäärä	numero	Sopimuksen perustiedot	
Veroton vuokramäärä	1000 €/vuosi	Sopimuksen mukainen vuosivuokra	numero	Sopimuksen perustiedot	KTI
Kaavan mukainen käyttötarkoitus	Asuinkerrostalot	Voimassaolevan kaavan mukaisesti	teksti		e-EHYT2
Kaavatiedot	Rantakaava	Voimassaoleva kaava. Muutostilanne lisätietoihin.	teksti		
Tontin pinta-ala	16800	m ²	numero		e-EHYT2
Rakennusoikeus	7200	m ²	numero		
Käyttämätön rakennusoikeus	1200	m ²	numero		KTI
Lisätieto	Rasitteena tie naapuritontille. Lohkomaton määräala. Kaavatilanne	Vapaa tekstitieto (memo)	teksti		

Alaliite 3. Rakennuksen tiedotus

Osa 1

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 3 Rakennus

Sivu 1 (2)

RAKENNUS

Ominaisuuden nimi esimerkki

selitys

sisällön muoto/

relaatiot/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

määriteltyihin /

muoto/

viittaus

muuhin

ytäläisyys

Päätöstarkeutus

Myynti

teksti

e-EHYT

KTI

Paikallistarkoitukset, pinta-alaperusteisesti.

• Toimistot (Business Park, Teknologakeskus, Pääkonttori, Muut toimistot)

• Liikkeitä (Kaupakeskus, ostoskeskus, retail park, Muut liiketilat)

• Tuotannolliset tilat (Kylmä varasto, Lämmin varasto, Logistiikka, Teollisuus- ja pienteollisuus, Teollisuushallit, Työhuone/verstas)

• Asunto (Kerrostalo, Ryhtiä, Asunilikeintie)

• Majotustila/Hotelli

• Autotalli/-halli

• Muu toimintaa (Koulu, Päiväkot, Sairaala ja terveyskeskukset, Vanhainkoti, Kirasto-, museo- ja näyttelykiinteistöt, Peruskoulu, Pääasemat ym)

• Sekakohde (useaa käyttötarkoitusta samassa)

• Rakennusprojekti, voimat, haudausmaat, muut kohteet ym

LITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaviite 3 Rakennus				Sivu 2 (2)	
Bruttoala	6250 bm2	Bruttoala kuvaaa rakennuksen laajuutta. Se lasketaan rakennuksen kaikkien kerrosten kerrostasojen summana. Kerrostasojen rajoina ovat ympäristöjen ulkoseinien ulkopinnat. Bruttoalaan lasketaan kaikki kerrostasot riippumatta siitä, ovatko huoneet kylmiä vai lämpimiä.	numero	e-EHYT	KTI
Kerrosala	6149 k-m2	Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ulakon ala, johon sijoitetaan asuin ja työhuoneita taikka rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellanteroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	numero	e-EHYT	
Tilavuus	19200 mm3	Rakennustilavuuteen sisältyvät kaikki bruttopinta-alaan laskettavat tilat sekä lisäksi lämpimät, 1600 mm matalimmat tilat, kuten ulakot, kanaalit ja vastaavat.	numero	e-EHYT	KTI
Vuokrattava pinta-ala	5000 thm²	Pinta-ala, joka on vuokrattavissa ja josta vuokratilainen on/olisi valmis maksamaan vuokraa. (omistajakohtainen, tiedonsiirtotilanteissa tarkistettava tieto)	numero	kassavirta, huoneistoi edot	KTI
Lämmitettävä tilavuus	15000 mm3	Lämmitettävään tilavuuteen sisältyvät kaikki lämmitetyt bruttopinta-alaan laskettavat tilat sekä lisäksi lämpimät, 1600 mm matalimmat tilat, kuten ulakot, kanaalit ja vastaavat.	numero	e-EHYT	KTI
Kerrokset yhteensä	3	Kerrosten kokonaislukumäärä.	numero	e-EHYT	KTI
Kellanterrokset	1	Maan alapuolisten kerrosten lukumäärä.	numero	e-EHYT	
Ullakkokerrokset	0	Ullakkokerrosten lukumäärä.	numero		
Budjetoidut ylläpidon kustannukset	3,8 e/thm²/kk	Kuluvan vuoden ylläpidobudjetti.	numero	ylläpidobudjetti	
Budjetoidut ajamukaisamiskulut	123 000 e/vuosi	Ajamukaisamiskustannukset (Replacements) = kustannukset, jotka aiheutuvat kohteen ajamukaisena pitämisestä, jotta kohde vastaa ajan vaatimuksia mm. rakennuksessa käytettyjen materiaalien, laitteiden ja standardien osalta niin että kohteen kyy tuottaa kassavirtaa säily ennallaan. Tulvat 1-x vuotta.	numero	PTS	
Suunnitellut perustparannukset	A-sivien laajennus 2008.	Kuvaus suunnitelluista perustparannuksista. Tulvat 1-x kpl.	teksti		
Budjetoidut perustparannuskustannukset	1 150 000 e/vuosi	Perustparannuskustannukset (Capital Improvements) = uusinvestointikustannukset, numero jotka aiheutuvat kun kintieistön luodaan jokin uutta, sitä laajennetaan tai sitä muutetaan tasokkaammaksi tavoitteena nostaa kohteen tuottokykyä. Tulvat 1-x vuotta.	numero	Arvotiedot	
Lisätieto	rajoitukset (esim. arava)		teksti		

Alaliite 4. Huoneiston tiedotus

LIIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 4 Huoneisto

Sivu 1 (1)

HUONEISTO

Ominaisuuden nimi

esimerkki

selitys

sisällön muoto/relaatio/ viittaus

tietotyyppi

yhdistäisyys muihin määrittelyihin / käyttötapauksiin

Huoneistotunnus

091-111-0010-001 D 001 005

Rakennustunnus lisätynä huoneistotunnuksella

teksti

Huoneiston nimi

Toimisto 1

Huoneiston virallinen nimi

teksti

Omistaja

Oy Omistaja Ab

Huoneiston omistaja

teksti

Yhteystiedot

Osakesarjat

1000-1012

Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakesarjat yhteisössä

numero

Huoneiston käyttötarkoitus

Huoneiston pääkäyttötarkoitus. Parametreina: Toimisto, Asunto, Like, Autopaikka, Muu

Kerros

2

Huoneiston sijaintikerros.

numero

Huoneistoala

100 htm2

Huoneistoala (htm²) on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoja ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja osastovien sekä esimerkiksi hormien, hisskikulujen jne. rakennusosien huoneistonpuoleiset pinnat.

numero

Vuokrattavissa oleva ala

100 m2

Pinta-ala, joka on vuokrattavissa ja josta vuokralainen on/olisi valmis maksamaan vuokraa. Vuokra-alueelle kohdistettujen tilojen yhteenlaskettu pinta-ala. Yleensä huoneistoala (htm2)

Keskikorkeus

12 m

Vuokraukselle näkemys vapaasta huonekorkeudesta keskimäärin huoneiston alueella.

numero

Vuokrapyyntö

1700 €/kk

€/kk

numero

Vuokra-arvo

17 €/htm2/kk

Huoneistoille annettu tavoitevuokra. Hyödynnetään vuokrauksessa sekä kassavirtalaskelmissa.

numero

Jyvälehty vuokrattavat neitit

40 m2

Yhteistyössä olevat, huoneistoille kohdistettavat tilat.

numero

Alv hakeutuminen

Kyllä

Kyllä/ei

Teksti

KTI

Vastike tiedot

3 €/htm2

Huoneiston voimassa oleva vastike.

numero

Varusteet

Jäähdytys

Kuvaus merkittävistä kiinteistä kalusteista ja varusteista.

teksti

Alaliite 5. Vuokra-alueen tiedotus

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 5 Vuokra-alue

Sivu 1 (1)

VUOKRA-ALUE

Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/ tietotyyppi	relaatio/ viittaus	Yhtäläisyys muihin määrittelyihin tai käyttötapauksiin
Vuokra-alueen nimi	M 1	Vuokra-alueen nimi.	teksti		
Huoneistotunnukset	091-111-0010-001 D 001 005 091-111-0010-001 D 001 006	Huoneistot jotka kokonaan tai osittain kuuluvat vuokrasopimuksen kohdistamaan vuokra-alueeseen.	numero		
Vuokra-alueen käyttötarkoitus	Toimisto	Vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus. Parametreina: Toimisto, Asunto, Liike, Autopaikka, Muu	teksti		
Vuokrattava pinta-ala	100 htm2	Vuokra-alueelle kohdistettujen tilojen yhteenlaskettu pinta-ala, josta vuokralainen maksaa vuokraa. Yleensä huoneistoala (htm2)	numero		
Jyvitetyt vuokrattavat neitöt	40 m2	Yhteiskäytössä olevat, huoneistoille kohdistettavat tilat.	numero		
Alv hakeutuminen	Kyllä	Kyllä/ei	Teksti		KTI
Vapauteto	1.9.2004	Sopimuksen päättymispäivän jälkeinen ensimmäinen arkipäivä.	numero	Sopimuksen perustiedot.	
Vastiketiedot	3 €/htm2	Vuokra-alueelle voimassa oleva vastike.	numero		
Varusteet	Jäähdytys	Kuvaus merkittävistä kiinteistä kalusteista ja varusteista	teksti		

Alaliite 6. Sopimuksen perustietojen tiedotus

Osa 1

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 6 Sopimuksen perustiedot 1 (5)

SOPIMUKSEN PERUSTIEDOT				
Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/ tieto tyyppi	relaatio/ viittaus Yhtäläisyys muihin määrittelyihin
Sopimustyyppi	Liikahuoneiston	Parametreina: Liikahuoneiston vuokrasopimus, Asuinhuoneiston vuokrasopimus, Maa- alueen vuokrasopimus, Autopaikka, Muu sopimustyyppi	Teksti	
vuokrasopimus				
Sopimusmuoto	Ulos	Parametreina: sisäinen vuokra, ulosvuokraus, ulkoa vuokraus, muu	Teksti	
Sopimusnumero	0010128	Yksilöivä sopimustieto	Numero	KTI
Vuokra-alueen nimi		1-x kpl		Vuokra-alue / Huoneistotiedot
Käyttötarkoitus	Ravintola	Vuokralaisen liiketoiminnan/ käytön mukainen pääkäyttötarkoitus kuvattuna vapaamuotoisena tekstinä (memo)	Teksti	
Vuokranantajan nimi	Oy Omistaja Ab		Teksti	Yhteystiedot KTI
Vuokranantajan osoite	Satamakatu 3		Teksti	Yhteystiedot KTI
Yhteyshenkilö	Jaakko Simmema	1-x kpl	Teksti	Yhteystiedot KTI
Vuokramaksutili	POKO 500001-2642		Teksti	Yhteystiedot
Vuokralaisen nimi	Pihlputaan Tiiputtajat Oy		Teksti	Yhteystiedot KTI
Y-tunnus/henkilötunnus	164521-6		Numero	Yhteystiedot
Vuokralaisen osoite	PL 2 00100 Helsinki		Teksti	Yhteystiedot KTI
Yhteyshenkilö	Topi Töpsell	1-x kpl		Yhteystietorekisterist ä

Sopimuksen perustiedot

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 6 Sopimuksen perustiedot 2 (5)			
Puhelin	0400-123456	Yhteyshetorekisterist	
E-mail osoite	topi.topseli@kolumbus.fi	Yhteyshetorekisterist	
Vuokrauskohde	KOY Itäkeskus	Kiinteistön nimi 1	Kiinteistökohte
Osoite	Kauppakartanonkatu 3	Teksti	Kiinteistökohte
Vuokra-alue	11736	Vuokratun vuokra-alueen Teksti/Numero	Vuokra-alue
Voimassaolo	Määräaikainen	Yksilöitä tieto	KTi
Alkamispäivä	1.4.2001	Toistaiseksi	KTi
Päätymispäivä	31.12.2006	voimassaoleva, Toistuva,	KTi
Ensimmäinen mahdollinen	31.12.2004	Määräaikainen	Numero
Irtisanomispäivä	3 kk		Numero
Irtisanomisaajat vuokranantajalle	3 kk		Numero
Irtisanomisaajat vuokralaiselle	Kyllä		Numero
Alv hakeutuminen	Kyllä		Numero
Alkuperäinen veroton vuokramäärä	12 286,46 €		Numero
Veroton vuokramäärä	13 286,46 €		Numero
Veroton alv-osuus	2 923,02 €		Numero
Verollinen vuokramäärä	16 209,48 €		Numero
Erillisvuokruukset	Oma kuvaus selitteinä		Numero
Erillisvuokruusten veroton määrä	2 923,02 €		Numero
Erillisvuokruusten alv-osuus	643,06 €		Numero
Verollinen erillisvuokruusten määrä	3 566,06 €		Numero
Korvaukset yhteensä	19 775,54 €		Numero
Vuokramaksupäivä	19.7.2004		Numero
Sopimuksen perustiedot			

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 6 Sopimuksen perustiedot 3 (5)

Vuokrammaksukaudet		joka kuukausi	Laskutusväli vaihtoehdot: Teksti	
			Kuukausittain, Joka toinen kuukausi, Joka kuudes kuukausi, Vuositain, Muu laskutusväli	
Viivästyskorko %		Korkolain mukainen	Korkolain mukainen, Muu %	Teksti
Vuokrankorotustyyppi		(joka Indeksikorotus	Ei vuokratarkistusta, Teksti	KTI
maksusijalle mahdollisuus vaihtaa omansa tai koko sopimuksella kaksi eri korotustapaa)			Kuluttajahintaindeksi, Elinkustannusindeksi, Prosenttikorotus, Porrastettu vuokra, Liiketoimintatiedonomainen vuokra, Muu vuokratarkistus	
Indeksikorotus				
Indeksityyppi	Elinkustannusindeksi	Indeksivaihtoehdot: Kuluttajahintaindeksi, Elinkustannusindeksi, Muu indeksi		Teksti
Perusindeksiluku	102, 10	Sopimuksen tekohetken indeksilukema.		Numero
Tarkistusindeksiluku	102, 12	Viimeisimmän tarkistuksen indeksi.		Numero
Indeksisidonnaisuus	80 %	Kuinka suuri osa indeksimuutoksesta otetaan huomioon tarkistuksessa.		Numero
Tarkistustaajuus	Vuosittain	Tarkistusväli: Kuukausittain, Joka toinen kuukausi, Joka kuudes kuukausi, Vuositain, Muu tarkistusväli		Teksti
Prosenttikorotus				
Korotusprosentti	2,00 %	Sovittu	Numero	
vuokrankorotusprosentti				

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 6 Sopimuksen perustiedot 4 (5)				
Tarkistusajajaus	Vuositain	Tarkistusväli:	Teksti	
		Kuukausittain, Joka toinen kuukausi, Joka kuudes kuukausi, Vuositain, Muu tarkistusväli		
Tarkistusajakohdat	1.5.2006	Vuokrantarkistuspäivänä ävät, 1-x kpl	Numero	
Porastettu vuokra				
n. vuoden vuokra	10 000,00 €	Sovittu vuosivuokrat	n = 1-sopi-	
			muksen pituus	
Liikevaihtosidonnainen vuokra				
Liikevaihtosidonnaisen vuokran määrä	6,00 %	Vuokran määrä % liikevaihdosta	Numero	
Ennakoitu liikevaihto	10 000,00 €	Ennakoidun liikevaihdon määrä	Numero	
Liikevaihdon ajankohta	1.1.-30.6.2004	Ennakoidun liikevaihdon ajankohta	Numero	
Tarkistusajakohdat	30.6.2004	Vuokrantarkistuspäivänä ävät	Numero	
Todellinen liikevaihto	12 000,00 €	Todellisen liikevaihdon määrä	Numero	
Europolijainen korotus				
Eurokorotus	10 000,00 €	Sovittu vuokrankorotus	Numero	
Tieto vakuudesta	Vakuutta ei ole	Vakuus on, Vakuutta ei ole	Teksti	
Vakuuslaji	Pankkitakaus	Vakuuslajit: Henkittakaus, Pankkitakaus, Pankkitalletus, Rahavakuus, Muu vakuus (mahdollisuus käyttää useaa vakuuslajia)	Teksti	
Sopimuksen perustiedot				

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 6 Sopimuksen perustiedot 5 (5)

Vakuuden arvo	2000 €.	Mikäli useampia vakuslajeja, jokaiselle erikseen oma euromääränsä	Numero	
Vakuuden viimeinen toimituspäivä	1.5.2001	Mikäli useampia vakuslajeja, jokaiselle oma pvm.	Numero	
Vakuuden vanhenemispäivä	1.5.2003	Mikäli useampia vakuslajeja, jokaiselle oma pvm.	Numero	
Laskutuksen alkamisajankohhta	1.5.2001	Mikäli useampia vakuslajeja, jokaiselle oma pvm.	Numero	
Sopimuksen allekirjoituspäivä	7.5.2003	Mikäli useampia vakuslajeja, jokaiselle oma pvm.	Numero	
Sopimuksen liitteet	Liite nro 1 sopimukseen 00101287005		Teksti	
Sopimukseen sisältyvät autopaikat	2	lukumäärä (kpl)	numero	KTI
Vuokralaiselle myönnettyjen vapaakuukausien määrä	2	lukumäärä (kk)	numero	KTI
Vapaakuukausien ajoitus	2/2003	kuukaudet, jolloin voimassa, 1-x kpl	teksti	
Vapaakuukausien laatu	Oma kuvaus selitteenä	omistajan toimesta tehtävät perusparannukset, vuokralaisen taloudellinen tilanne	teksti	

Sopimuksen perustiedot

Alaliite 7. Arvotietojen tiedotus

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 7 Arvotiedot

Sivu 1 (1)

ARVOTIEDOT

Ominaisuuden nimi

esimerkki

selitys

sisällön

muoto/tietotyyppi

relaatiot/vittaus

Markkina-arvo

30 000 000 € maksettaisiin toimivilla markkinoilla
(Market Value) = todennäköisin hinta, joka kohteesta

numero

Tekninen arvo

20 000 000 € Rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään
rakennuksen iän, käytön, käyttökelppoisuuden alentumisen
tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen

numero

Luvutuskorvaushinta

10 000 000 € Arava-rajoitusten mukainen luvutushinta

Budjetoidut
perusparannuskustannukset

1 150 000 e/vuosi

Perusparannuskustannukset (Capital Improvements) = numero
uusinvestointikustannukset, jotka aiheutuvat kun kiinteistön
luodaan jotakin uutta, sitä laajennetaan tai sitä muutetaan
tasokkaammaksi tavoitteena nostaa kohteen tuottokykyä. Tulvat
1-x vuotta.

tarkoitetaan kohteen
perusparannuskustannusten
summatietoa vuositasolla
(vuodet 1-x eteenpäin,
suosituksena suunnitellut
perusparannukset 10 vuotta
eteenpäin).

Alkutuottovaatimus

7 %

Alin ensimmäisen vuoden sopimusvuokriin perustuva
nettuotto ilmaistuna prosentteina sijoitusta pääomasta, jolla
sijoitukseen ottaisiin halukkaita.

Nettuottovaatimus

7 %

Alin ensimmäisen vuoden markkinavuokriin perustuva
nettuotto ilmaistuna prosentteina sijoitusta pääomasta, jolla
sijoitukseen ottaisiin halukkaita.

Kokonaistuottovaatimus

10 %

Alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla
sijoitukseen ottaisiin halukkaita. Ottaa huomioon sekä sijoituksen
nettuottoon että oletetun arvomuutoksen.

Vuokra-arvon kasvuvuodotus

2 %

Vuokra-arvon vuosikorotus määritetään markkinavuokrien
muutosodotusten pohjalta

TALOUDELLINEN TOTEUMA				
Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/tietotyyppi	relaatiot/virtaus
Bruttotuotot				
			numero	Taloudelliset vuosittaiset toteumatiedot kolmen vuoden ajalta taaksepäin (kuluva vuosi + kaksi edellistä).
Korkotuki				
		Kohteen arvonsävero		
	50 000 € (vuokratuotot + muut tuotot)			
	6 000 € Kohteeseen saatu valtion korkotuki.			
Kustannukset, kuluryhmät 1-12				
	8 000 € Koko kohteesta vuoden aikana aiheutuneet ylläpidon menot, jotka on kulukirjattu. Kulut lasketaan suoriteperusteisesti ja ne sisältävät arvonsäveroa vain siltä osin kuin jää omistajan kustannusosuudeksi. Kuluista on vähennetty käyttökorvaukset. Kuluryhmät 1-12: Hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätahuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat + tontin vuokrat, kiinteistövero, muut hoitokulut (kuluryhmien lähde: Kulujaen ryhmitys noudattaa kirjanpitoasetuksen (1339/97) ns. kiinteistökaavaa. Tarkempi kulujaen kirjausohjeisto löytyy Suomen kiinteistöliitto ry:n johdolla laaditun Kiinteistöyhteisön tilipute -kirjan kolmannesta laitoksesta.)		numero	Taloudelliset vuosittaiset toteumatiedot kolmen vuoden ajalta taaksepäin (kuluva vuosi + kaksi edellistä).
Kustannukset, kuluryhmät 13				
	1 500 € Kuluryhmä 13, korjaukset ja kunnossapito		numero	Taloudelliset vuosittaiset toteumatiedot kolmen vuoden ajalta taaksepäin (kuluva vuosi + kaksi edellistä).
Aktiivoinnit				
	10 000 € Kohteesta vuoden aikana aiheutuneet peruskorjaus ja perusparannusmenot, jotka on aktivoitu		numero	

Alaliite 9. Yhteystietojen tiedotus

LIITE 4 RAKLI:n e-Kyy hanke, Alaliite 9 Yhteystiedot

Sivu 1 (1)

YHTEYSTIEDOT				
Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/tietotyyppi	relaatio/viittaus
				Yhtäälisyys muihin määrittelyihin tai käyttötapauksiin
Yhteystiedon rooli	Omistaja	Parametreina: Omistaja, Käyttäjä, Manageri, Muu	teksti	e-EHYT
Yritys tai organisaatio	JP-Talotekniikka Oy	Yrityksen/organisaation nimi	teksti	e-EHYT
Y-tunnus/henkilötunnus	16452-1-6			Yhteystietorekisteristä e-EHYT
Yhteyshenkilö	Seppo Sähkömies	Henkilön nimi	teksti	e-EHYT
Katuosoite	Teknikantie 4 D		teksti	e-EHYT
Postinumero	02150		teksti	e-EHYT
Postitoimipaikka	Espoo		teksti	e-EHYT
Puhelinnumero	09 469 11		teksti	e-EHYT
GSM	040 111 111		teksti	e-EHYT
Fax	09 469 1311		teksti	e-EHYT
Sähköpostiosoite	etunimi.sukunimi@poyry.fi		teksti	e-EHYT
Lisätieto	Vapaa tekstitieto		teksti	e-EHYT

Alaliite 10. Kassavirtatietojen ilmoitus

KASSAVIRTATIEETO ESIMERKKI

Ominaisuuden nimi	esimerkki	selitys	sisällön muoto/tietotyyppi		relaatio/virtaus
Vuokrattava ala			numero		rakennustiedot/ huoneistotiedot/ tilatiedot (tarkin mahdollinen taso)
Vuokra-arvo	5000 htm ² 17 e/m ² /Kk	Pinta-ala, joka on vuokrattavissa ja josta vuokratulainen on/olisi valmis maksamaan vuokraa. Vuokra joka kohteesta keskimäärin uudella vuokrasopimuksella todennäköisesti markkinoilla saataisiin (=kohteen markkinavuokra).	numero		tila/huoneistotiedot (tarkin mahdollinen taso mihin sopimukset voi kohdistaa)
Vuokra-arvon kasvuodotus	2 %	Vuokra-arvon vuosikorotus määritetään markkinavuokrien muutosodotusten pohjalta	numero		Anvotiedot
Sopimusehtojen mukainen vuokra	15 e/m ² /Kk		numero		sopimustiedot
Sopimusvuokran vuosikorotus	3 %				sopimustiedot
Muut tuotot yhteensä	3 500,00 €	sellaiset tulot, jotka eivät ole suoraan vuokrasopimuksista, kuten palvelumaksujen kate (esim. mainoskytitt, sähkönmyynti)			kirjanpilotiedot
Käyttöaste (taloudellinen)	95 %	Kassavirtalaskelma perustuu pitkäaikaiseen taloudelliseen tai pinta-alaan perustuvaan käyttöasteeseen, joka on määritelty arvioimalla markkinoiden käyttöasteen kehitystä ja kiinteistön asemaa ko. osamarkkinalla			sopimustiedot + kirjanpilotiedot
Käyttöaste (pinta-alaan perustuva)	98 %	Kohteen vuokrattujen tilojen pinta-alaan suhde koko vuokrattavissa olevaan pinta-alaan.			sopimustiedot + huoneisto/tilatiedot
Toteutuneet ylläpidon kustannukset	3,5 e/m ² /Kk	Kaikki kiinteistön päivittäisestä ylläpidosta aiheutuvat juoksevat kustannukset	numero		kirjanpilo
Budjetoidut ylläpidon kustannukset	3,8 e/m ² /Kk				PTS
Kustannusten vuosikorotus	2 %	Vanhojen tilojen kohdalla ylläpidon menot nousevat tavallisesti nopeammin kuin yleinen kustannuskehitys, joten lähtötason ollessa normaali ylläpidon menojen oletetaan kasvavan inflaatiota nopeammin			PTS
Budjetoidut ajannukaistamiskulut	123 000 e/vuosi	Ajannukaistamiskustannukset (Replacements) = kustannukset, jotka aiheutuvat numero kohteen ajannukaistamisesta, jotta kohde vastaa ajan vaatimuksia mm. rakennuksessa käytettyjen materiaalien, laitteiden ja standardien osalta niin että kohteen kyy tuottaa kassavirtaa säilyy ennallaan. Tulevat 1-x vuotta	numero		PTS
Ajannukaistamiskulujen vuosikorotus	3 %				PTS
Budjetoidut perusparannuskustannukset	1 150 000 e/vuosi	Perusparannuskustannukset (Capital Improvements) = uusinvestointikustannukset, jotka numero aiheutuvat kun kiinteistön luodaan jotakin uutta, sitä laajennetaan tai sitä muutetaan tasokkaammaksi tavoitteena nostaa kohteen tuottokykyä. Tulevat 1-x vuotta.	numero		Anvotiedot
Alkutuottovaatimus	7 %	Alin ensimmäisen vuoden sopimusvuokrin perustuva nettotuotto ilmaistuna prosentteina sijoitusta pääomasta, jolla sijoitukseen oltaisiin haluttukaita.			Anvotiedot
Nettuottovaatimus	7 %	Alin ensimmäisen vuoden markkinavuokrin perustuva nettotuotto ilmaistuna prosentteina sijoitusta pääomasta, jolla sijoitukseen oltaisiin haluttukaita.			Anvotiedot
Kokonaisluottovaatimus	10 %	Alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin haluttukaita.			Anvotiedot
Otaa huomioon sekä sijoituksen peljettävyyden että oleellisen arvonnuloksen.					

3 Palvelu-, liike- ja teollisuuskiinteistöt 3 Service-, affärs- och industrifastigheter

3.1 Palvelu- (Y), liike- (K) ja teollisuuskiinteistöt (T) asemakaava-alueella maakunnittain: rakentamattomat kohteet 3.1 Service- (Y), affärs- (K) och industrifastigheter (T) inom detaljplaneområden per landskap: obebygga objekt

maakunta landskap	Y						K						T					
	luku- määrä antai	pinta- ala jordareal	rakennus- olkeus byggnads- rätt	medi- aani värde	keski- arvo medel- värde	keski- hajonta standard- avvikelse	luku- määrä antai	pinta- ala jordareal	rakennus- olkeus byggnads- rätt	medi- aani värde	keski- arvo medel- värde	keski- hajonta standard- avvikelse	luku- määrä antai	pinta- ala jordareal	rakennus- olkeus byggnads- rätt	medi- aani värde	keski- arvo medel- värde	keski- hajonta standard- avvikelse
Pääkaup seutu	8	8 898	3 588	385	429	213	12	5 852	4 128	255	259	151	16	6 691	3 130	223	270	126
Uusimaa	10	3 910	2 108	64	67	41	25	7 822	3 234	73	95	71	48	4 935	2 302	30	42	42
Varsinais-Suomi	7	4 274	1 652	40	73	77	34	3 893	1 535	50	92	111	31	4 713	2 159	19	44	59
Satakunta	2	-	-	-	-	-	9	8 507	2 894	48	81	115	37	8 457	3 897	8	13	13
Kanta-Häme	-	-	-	-	-	-	6	4 039	1 794	20	475	1 012	13	24 359	13 120	8	12	10
Pirkanmaa	1	-	-	-	-	-	13	9 497	5 379	52	102	149	39	8 241	4 830	20	43	127
Päijät-Häme	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	13	12 684	5 192	26	23	14
Kymenlaakso	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	16	4 174	1 600	17	16	9
Etelä-Karjala	1	-	-	-	-	-	7	17 423	6 572	59	93	80	5	12 152	2 029	13	34	50
Etelä-Savo	1	-	-	-	-	-	4	8 695	3 348	62	65	30	17	5 752	2 183	8	9	6
Pohjois-Savo	3	19 923	12 800	159	155	27	9	4 004	1 644	11	21	32	27	6 611	1 799	9	29	52
Pohjois-Karjala	2	-	-	-	-	-	4	15 381	5 753	86	84	72	13	7 461	2 855	3	7	8
Keski-Suomi	11	4 304	3 459	40	82	82	7	7 070	5 453	170	249	260	25	21 110	2 612	10	25	35
Etelä-Pohjanmaa	6	4 432	2 195	16	16	12	18	3 631	1 460	40	47	55	27	5 130	1 661	4	8	10
Pohjanmaa	3	5 075	1 535	25	26	20	9	4 481	2 503	8	8	8	18	7 153	2 618	8	60	202
Keski-Pohjanmaa	3	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	5	3 533	1 349	15	15	12
Pohjois-Pohjanmaa	9	5 946	2 832	19	36	37	10	6 867	2 268	6	50	75	27	5 509	1 813	9	19	22
Kainuu	2	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	35 173	10 723	2	7	8
Lappi	1	-	-	-	-	-	9	5 315	1 338	73	134	155	10	10 329	1 296	6	12	11
Ahvenanmaa	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koko maa - <i>Helela</i> <i>landet</i>	72	6 011	3 200	50	122	167	185	6 525	2 918	53	111	216	390	8 402	3 133	13	38	87

Y = yleisten rakennusten korttelialue - kvartersområde för allmänna byggnader
K = liike- ja toimistorakennusten korttelialue - kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader
T = teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue - kvartersområde för industr- och lagerbyggnader
Huomi! Itä-Uudenmaan kunnat liittyivät vuoden 2011 alussa Uudenmaan maakuntaan. / Obs! I början av år 2011 anslöt sig kommunerna i Östra Nyland till landskapet Nyland.
© Maanmittauslaitos / Lantmäteriet

LIITE 5. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto 2014: rakentamattomat kiinteistöt

LIITE 6. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto 2014: rakennetut kiinteistöt

LIITE 6 Maanmittauksen kauppahintatilasto 2014, rakennetut kohteet

3.2 Palvelu- (Y), liike- (K) ja teollisuuskiinteistöt (T) asemakaava-alueella maakunnittain: rakennetut kohteet 3.2 Service- (Y), affärs- (K) och industrifastigheter (T) inom detaljplaneområden per landskap: bebyggda objekt

maakunta landskap	Y					K					T				
	luku- määrä antal	pinta- alan keski- arvo areal- medel- värde	mediaani median	keskiarvo medel- värde	keskihajonta standard- avvikelse	luku- määrä antal	pinta- alan keski- arvo areal- medel- värde	mediaani median	keskiarvo medel- värde	keskihajonta standard- avvikelse	luku- määrä antal	pinta- alan keski- arvo areal- medel- värde	mediaani median	keskiarvo medel- värde	keski- hajonta standard- avvikelse
Pääkaup. seutu	3	5 050	1 850 000	2 145 000	2 132 856	13	4 700	5 085 000	18 364 720	47 599 465	14	3 631	614 250	756 716	601 955
Uusimaa	4	2 972	490 000	515 000	477 807	14	4 446	531 000	913 043	1 047 164	35	5 914	277 500	434 443	428 300
Varsinais-Suomi	14	3 878	82 500	474 450	863 905	19	5 450	250 000	986 826	1 358 061	43	8 700	191 000	695 836	2 205 870
Satakunta	5	3 031	560 000	471 100	331 568	10	6 509	285 000	602 314	914 789	24	19 385	290 000	755 645	1 560 721
Kanta-Häme	6	6 113	163 500	358 570	398 527	7	6 083	345 000	1 664 214	2 793 706	15	25 187	257 000	1 492 533	3 238 481
Pirkanmaa	8	8 815	295 000	370 084	328 896	11	5 051	220 000	1 380 522	3 574 516	48	12 454	375 000	957 919	1 802 461
Päijät-Häme	3	5 938	1 625 000	1 795 333	1 791 583	5	2 833	280 000	539 740	626 444	23	10 892	252 000	654 706	905 659
Kymenlaakso	6	2 275	145 000	148 000	79 436	6	3 269	47 500	56 917	52 692	23	10 156	130 000	211 800	348 363
Etelä-Karjala	2	-	-	-	-	4	3 803	207 500	210 108	161 227	4	8 555	107 500	116 750	104 062
Etelä-Savo	4	17 363	85 000	77 500	32 275	4	6 680	58 500	334 250	577 771	17	10 773	140 002	256 559	331 802
Pohjois-Savo	3	12 589	16 400	3 005 467	5 191 424	7	3 807	162 000	152 571	96 681	11	11 767	70 000	239 686	345 973
Pohjois-Karjala	5	2 580	49 655	81 331	96 064	1	-	-	-	-	12	7 333	40 000	97 065	103 696
Keski-Suomi	9	7 482	466 000	663 243	658 876	4	3 669	204 000	187 400	75 382	36	22 401	235 000	515 521	810 379
Etelä-Pohjanmaa	2	-	-	-	-	6	5 615	424 500	1 737 083	3 240 986	19	10 723	98 000	512 040	1 010 238
Pohjanmaa	5	2 959	82 500	359 183	639 139	7	2 911	53 000	119 714	130 513	11	8 476	68 000	229 160	351 033
Keski-Pohjanmaa	3	9 928	244 079	942 360	1 262 723	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Pohjois-Pohjanmaa	7	8 790	201 000	332 714	377 662	11	19 358	650 000	2 887 273	3 599 864	30	8 813	140 500	374 620	690 787
Kainuu	3	4 116	46 000	318 583	475 162	2	-	-	-	-	5	7 327	115 000	147 260	122 456
Lappi	-	-	-	-	-	8	3 442	75 600	170 220	261 539	8	8 041	130 000	188 950	182 594
Ahvenanmaa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Koko maa - <i>Hela</i>	92	6 148	160 000	599 067	1 211 862	140	5 895	230 000	2 606 982	15 214 595	381	11 780	200 000	568 495	1 350 439

Y= yleisten rakennusten korttelialue - *kvartersområde för allmänna byggnader*

K = liike- ja toimistorakennusten korttelialue - *kvartersområde för affärs- och kontorbyggnader*

T = teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue - *kvartersområde för industr- och lagerbyggnader*

Huoni- lla-Uudenmaan kunnat liittyivät vuoden 2011 alussa Uudenmaan maakuntaan. / Öst- län län av år 2011 anslöt sig kommunerna i Östra Nyland till landskapet Nyland.
© Maanmittauslaitos / Lantmäterverket